



Velkommen til Steinsvingen 2G Kongsberg

Lækker sentrumsnær 40 m² leilighet med
god planløsning i rolige omgivelser





Koselig moderne endeleilighet i nærheten av både sentrum og teknologiparken. Det er ingen naboer vegg til vegg slik at det er minimalt med støy.

Bod i leiligheten er gjort om til et stort moderne kjøkken med masse oppbevaringsplass, noe som gjør leiligheten større og mer funksjonabel. Felles bod bak kjøkken med egen inngang fra hallen.

Deilig stor terrasse med utsikt mot felles hageplass.

Passer perfekt som førstegangsbolig eller for et par uten barn.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	Omkostninger	Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.
kr 1 900 000	kr 1 276	kr 2 025 438

Fellesgjeld	BRA/BRA-I	Eiendomstype
kr 3 325	40m ²	Andelsleilighet

Eierform	Byggeår	Etasje
Andel	1978	Underetasje

Antall soverom
1



























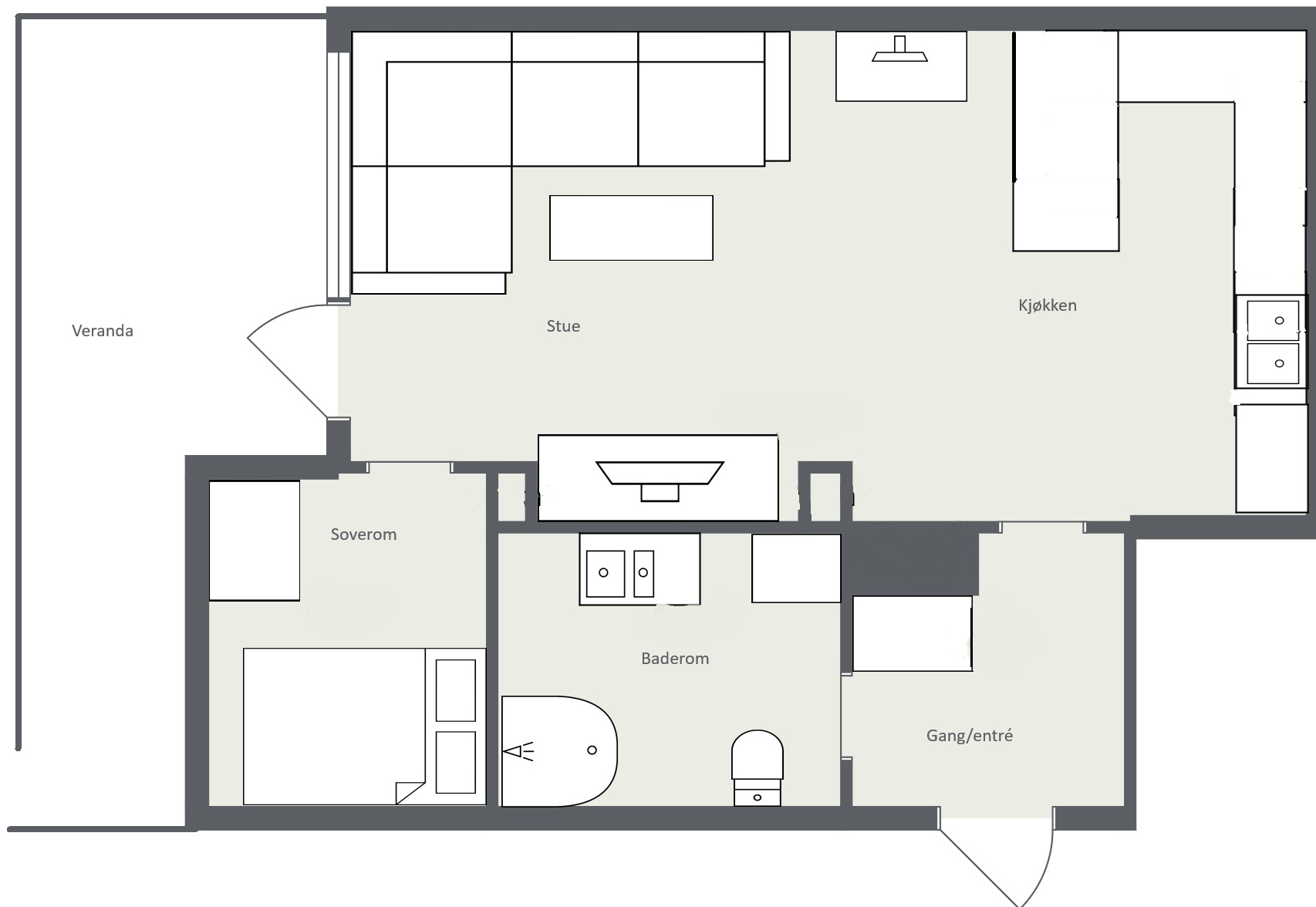












Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	1 900 000
Andel fellesgjeld pr 10.05.2025	kr	120 837
Omkostninger*	kr	1 276
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 025 438
Felleskostnader pr. mnd. **	Kr	3 325

*Omkostninger

Kr 500,- Tinglysning av hjemmelsdokument

Kr 500,- Tinglysning av pantedokument

Kr 276,- Grunnbokskrift

Kr 1 276 Sum omkostninger

**Felleskostnader/Felleskostnader inkluderer

Kr 3 325 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Avdrag og renter på borrettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt,

Bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. Borrettslaget vedtekter, strøm i fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, vaktmestertjenester.

Leie parkeringsplass

TV/Internett

Sikringsordning

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

Forretningsfører

KBBL.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Rekkehus 1978:

BRA-i: 40 m2

BRA total: 40 m2

Entré, Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Markterrasse.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3600:20184.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

Underetasje

Parkering

Biloppstillingsplass ute med parkeringsnr 96. Det er satt opp en ladestolpe for el-bil på borettslagets eiendom. (egen app)

Borettslagets eiendom

Gnr. 7382, Bnr. 8 (Ideel andel 1/1) i Kongsberg kommune. Tomteareal er 11 937 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er på 11 937 m². Andel av felles, pent opparbeidet hagetomt. Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av fellesområdene, mens hver enkelt seksjon er ansvarlig for hagen som naturlig tilligger og disponeres av hver leilighet. Nærhet til skog og fine turområder, med mye sopp og blåbær rett oppi skogen. Det er stinettverk som leder til både Funkelia, Saggrenda og Sachsen/Knutefjell. Godt fiske i tjern og dammer oppover. Alt dette starter 25 meter fra utgangsdøra.

Vedtekter/husordensregler

Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med sameiets/borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i disse.

Dyrehold

Iht. husordensreglene er det anledning til å holde hund, katt eller andre små kjæledyr i borettslaget under forutsetning av at beboer gjør seg kjent med og undertegner "Erklæring om dyrehold" til styret.

Varmepumpe

Kjøper kan søke borettslaget om varmpumpe f.o.m 07.04.2025.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten. Forkjøpsretten på boligen blir utlyst etter salg. Dersom forkjøpsberettiget benytter seg av forkjøpsretten, påløper det et forkjøpsrettsgebyr fra forretningsfører pålydende 5 rettsgebyr + mva. i tillegg til kjøpesum og omkostninger. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Beboernes forpliktelser

Andelseier plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet leveres ut ved forespørsel og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Borettslagets forsikringsselskap

If... Skadeforsikring Polisenummer felles forsikring SP0002552606

Byggeår

Ca. 1978 i følge Tilstandsrapport

Innhold:

U. etasje: Ett soverom, entré, bad med plass til vaskemaskin, kjøkken/stue, markterasse.

Standard:

Koselig moderne leilighet. Boligen ble innvendig pusset opp i 2014 med nytt kjøkken, bad og nytt gulv. Alle vinduer er PVC to-lags glass. Verandaen har behov for oppgradering.

Entré:

Speil hele ene vegg med kalkmaling bak. Fliselagt gulv med varmekabler. Dør til bad og til stue/kjøkken. Stort skap som medfølger.

Kjøkken:

Profilert lys innredning med laminat benkeplate, hvitevarer som medfølger, stor bardisk som skiller stue og kjøkken med god oppbevaringsplass på innsiden. Mekanisk ventilasjon. Overskap hele kjøkkenet med to glass skap.

Stue:

Romslig stue med plass til sofa og tv-møbler og kontorpult med nærhet til kjøkken. Fra stuedelen er det dør til soverom og uteplass. Et stort vindu mot terrasse. Noe høydeforskjell i gulv og et lite hakk i gulvet nær vegg.

Bad:

Koselig fliselagt bad med toalett, dusjkabinett, ekstra overskap og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulvet med nytt termostat i 2022. Noen riper i vasken.

Soverom:

God oppbevaringsplass med skaper over seng og stor garderobe som medfølger.

Bod:

Felles bod rett bak kjøkken, med inngang i felles hall.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Steinsvingen 2 G, 3615 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

gnr. 7382, bnr. 8

Andelsnummer 96

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 20047-1394

Referansenummer: BJ1779

Autorisert foretak: Holm Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Lasse Holm

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Holm takst og Eiendom AS - en del av Taksthuset Viken

Taksthuset Viken samler nøkkelpersoner innen taksering, med fokus på generell taksering, landbruks- og næringseiendommer, utviklingstomter, tilstandsanalyser, samt reklamasjons- og skadetakster. Vi har også kompetanse innen byggesøknader, søknadsprosesser for jord- og konsesjonslov, teknisk tegning og prosjektering av bygninger. I tillegg bistår vi forbrukere og sameier/borettslag med overtakelse av nybygg, tilstandsanalyser av næringsbygg og energirådgivning av boliger.

Våre takstingeniører har bred erfaring fra byggebransjen, kommunal byggesakshåndtering, skog- og landbruksfag, samt som feiermestere. Vår allsidighet skal komme kunden til gode.

Selv har jeg mesterbrev i tømrerfaget og har ca. 15 års erfaring fra bygge- og takstbransjen. Med min erfaring og arbeidsetikk vil du få den beste rådgivningen, enten det gjelder verdsettelse av eiendom eller en tryggere bolighandel.



Rapportansvarlig

Lasse Holm

Uavhengig Takstingeniør

lasse@holmtakstogeiendom.no

454 22 924



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført i 1978. Vurderingene tar utgangspunkt i byggreglene som gjaldt på byggetidspunktet, NS 3600:2018 og eventuelle senere relevante endringer.

Boligen fremstår i god teknisk stand og er jevnt over godt vedlikeholdt. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder. Enkelte punkter fremgår i rapporten.

For en mer detaljert oversikt over tilstanden til hver enkelt bygningsdel, henvises det til rapportens oppstilling av disse på de kommende sider.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur og gulv mot grunn består av betong. Det antas å være isolert og fuksikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Yttervegger er av tre, samt støpte/murte yttervegger, som er utvendig kledd med liggende trepanel. Hele borettslaget ble malt utvendig i 2020 i regi av kbbl.

Takkonstruksjonen er skrå og er tekket med takstein fra 2011.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør.

Det er utgang til en terrasseplatting i treverk fra stuen, samt felles uteområdet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Gulv mot grunn består av støpt betongplate fra byggeåret.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører hvor den ene har glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er fra en eldre dato, med fliser på gulv og vegger i dusjområdet, samt malte overflater på øvrige vegger. Den nøyaktige alderen er ukjent, men det antas å være fra slutten av 1990-tallet eller tidlig 2000-tall.

Badet har blitt pusset opp med egeninnsats, noe som medfører en viss risiko med tanke på utførelsen av tettesjiktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfy, samt et installert vannstoppssystem i kjøkkenskapet. Innredningen er av eldre

type og viser normal slitasje, tatt alder i betraktning. Veggplatene mellom benkeplaten og overskapet har løsnet litt i skjøten. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da dette er plassert bak vaskemaskinen.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i hjørne på kjøkkenskap uten tilkomstmuligheter.

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i fellesgangen og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforskrift 1985).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ifølge www.kilden.nibio.no bestående av fjell- og løsmasser. Byggegroppen er trolig bearbeidet etter datidens byggeforskrifter.

Dreneringen rundt boligen antas å være utført i henhold til gjeldene byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Terrenforholdet rundt bygningen er skrånede.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	40 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

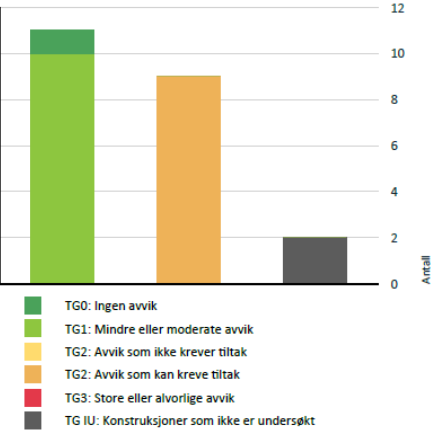
Boligbygg med flere boenheter

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

To boder, én med intern tilkomst fra kjøkkenet og én med tilkomst fra fellesarealer, er innlemmet i kjøkkenet. Det er imidlertid manglende formell godkjenning av denne bruksendringen. Konsekvensen av manglende godkjent byggemelding er at kommunen kan pålegge retting, vanligvis med krav om tilbakeføring eller alternativt at det søkes om tillatelse for tiltaket i ettertid.

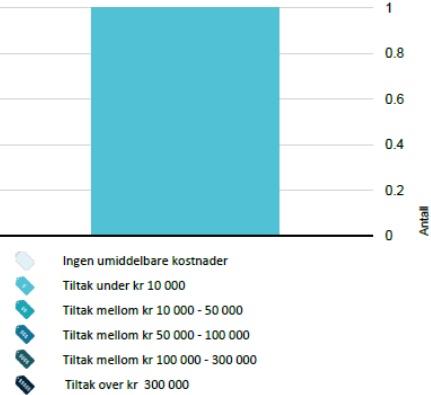
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen eller er tilknyttet særskilt vedlikeholdsplikt for seksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Terrassen har skjevheter. Årsaken skyldes sannsynligvis noe svake fundamenteringer i underkant av konstruksjonen.

Utvendig > Andre utvendige forhold - Boligselskapets fellesarealer [Gå til side](#)
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende vedlikeholdsplan for boligselskapets fellesarealer og bygningsdeler kan føre til utsatt vedlikehold og økte kostnader. Uten en klar strategi risikerer man nødvendige nødreparasjoner, noe som kan påvirke både økonomi, sikkerhet og bokomfort for beboerne.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er avvik:
Laminatgulvet i enkelte rom "fjærer" når man går på gulvet. En mulig årsak er at gulvet ligger med for liten avstand mot vegger eller andre bygningsdeler. To laminatbord i stuen har sklidd fra hverandre, noe som kan være årsaken til dette, samt at laminatgulvet ligger under kjøkkeninnredningen.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i fellesgangen og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

 **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom (hulrom under) i flisene utgjør i seg selv ingen problem, da det ikke er påvist direkte skader knyttet til dette. I dette tilfellet er det ikke observert skader på gulvet, men det kan være mer sårbart for støt, og skader kan potensielt oppstå plutselig.

 **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er ikke mulig å bekrefte om det er benyttet tilfredsstillende tettesjikt i rommet, og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet. Varig tetthet er viktig for å holde fuktighet ute og forhindre skader på konstruksjonene.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering
2018 Modernisering

UTVENDIG

TG.1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG.1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang til en terrasseplattning i treverk fra stuen, samt felles uteområdet.

- Vurdering av avvik:**
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
 - Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen har skjevheter. Årsaken skyldes sannsynligvis noe svake fundamenteringer i underkant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må utføres vedlikehold av overflater.
 - Terrassen bør rettes opp/utbedres.

Tilstandsrapport



Skjevheter i terrasse.

TO 2 Andre utvendige forhold - Boligselskapets fellesarealer

Det foreligger ingen plan for fremtidig vedlikehold av fellesarealene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende vedlikeholdsplan for boligselskapets fellesarealer og bygningsdeler kan føre til utsatt vedlikehold og økte kostnader. Uten en klar strategi risikerer man unødvendige nødreparasjoner, noe som kan påvirke både økonomi, sikkerhet og bokomfort for beboerne.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

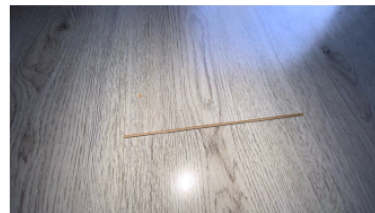
- Det er avvik:

Laminatgulvet i enkelte rom "fjærer" når man går på gulvet. En mulig årsak er at gulvet ligger med for liten avstand mot vegger eller andre bygningsdeler. To laminatbord i stuen har skidd fra hverandre, noe som kan være årsaken til dette, samt at laminatgulvet ligger under kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For lukke avviket må gulvene demonteres og undergulvet rettes iht. gulvets monteringsveiledning. Laminatgulvet bør frigjøres fra kjøkkeninnredningen.



Laminatbord skidd fra hverandre i stuen

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn består av støpt betongplate fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert i entreen og stue/kjøkken. Det er merkbare lokale svanker i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TO2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom målingene viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør det gjennomføres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i inneluften. Det kan da påløpe ytterligere kostnader.



Usikker aktsomhetsgrad

TO1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører hvor den ene har glassfelt.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra en eldre dato, med fliser på gulv og vegger i dusjområdet, samt malte overflater på øvrige vegger. Den nøyaktige alderen er ukjent, men det antas å være fra slutten av 1990-tallet eller tidlig 2000-tall.

Badet har blitt pusset opp med egeninnsats, noe som medfører en viss risiko med tanke på utførelsen av tettesjiktet.

Badet bør fortsatt brukes med dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Bom (hulrom under) i flisene utgjør i seg selv ingen problem, da det ikke er påvist direkte skader knyttet til dette. I dette tilfellet er det ikke observert skader på gulvet, men det kan være mer sårbart for støt, og skader kan potensielt oppstå plutselig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avviket må overflater utbedres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke mulig å bekrefte om det er benyttet tilfredsstillende tettesjikt i rommet, og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet. Varig tetthet er viktig for å holde fuktighet ute og forhindre skader på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO.1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO.III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i veggen på soverommet, mot badet. På grunn av den doble veggen var det ikke mulig å bore videre inn i baderomsveggen, og et vannrør hindret videre tilgang. Det ble ikke påvist unormale utslag ved fuktøk på overflatene under befaringen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TO.1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr, samt et installert vannstoppsystem i kjøkkenskapet. Innredningen er av eldre type og viser normal slitasje, tatt alder i betraktning. Veggplatene mellom benkeplaten og overskapet har løsnet litt i skjøten.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da dette er plassert bak vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det mangler tettmuffer i enden av varerør i kjøkken.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Inspiserbare rør fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Lufting av kloakken over tak er ikke påvist. Det ble gjennomført en test med nedspyling i toalettet samtidig med sjekk av vannstanden i sluket. Ingen endringer ble registrert. Luftingen av kloakken vurderes som tilfredsstillende med bakgrunn i disse resultatene.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det innvendige fuktighetsnivået anses som normalt for denne type bygg fra denne tidsperioden.

TO IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i hjørne på kjøkkenskap uten tilkomstmuligheter. Tankene er derfor ikke kontrollert av takstmann.

TO 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i fellesgangen og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 16.04.2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Konklusjonen i henhold til kontrollrapport NEK 405-2 Bolig:

Normalt vedlikeholdt med noe behov for utbedring, se rapport. Sikringsskap har felles jordfeilbryter for hele anlegg som kan være sårbart ved eventuell jordfeil. Sikringsskap anbefales oppgradert til kombiautomater, overspenningsvern. Komfyrvakt anbefales. Leilighet har blitt pusset opp etter 2010 hvor brytere, stikk og deler av installasjonen har blitt skiftet. Samsvarserklæring på elektroarbeider utført etter 1999 ligger i sikringsskapet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det må påregnes oppgradering/utbedring av avvik anmerket i kontrollrapporten til elektriker.

Tilstandsrapport

Tillegg 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforskrift 1985).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 40 m²/40 m² <i>Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 1 800 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>								
Teknisk verdi andelsbolig Kr 1 900 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<table><tr><td>Markedsverdi uten fradrag</td><td>1 900 000</td></tr><tr><td>Tillegg for andel fellesformue</td><td>+ 27 003</td></tr><tr><td>Fradrag for andel felles gjeld</td><td>- 120 968</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>1 800 000</td></tr></table>	Markedsverdi uten fradrag	1 900 000	Tillegg for andel fellesformue	+ 27 003	Fradrag for andel felles gjeld	- 120 968	Konklusjon markedsverdi	1 800 000
Markedsverdi uten fradrag	1 900 000								
Tillegg for andel fellesformue	+ 27 003								
Fradrag for andel felles gjeld	- 120 968								
Konklusjon markedsverdi	1 800 000								

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden er noe lengre enn landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt basert på disse vurderingene.

Det har vært flere omsetninger i samme borettsslag de siste 3 årene, hvor noen av eiendommene ligger i andre etasjer og derfor er større, med ett ekstra soverom. Disse har blitt solgt for cirka 2,4 millioner kroner, inkludert fellesgjeld. Standardene på eiendommene varierer, men de leilighetene som er av samme type som takstobjektet anses som godt sammenlignbare, og harmonerer med både standard og vedlikeholdstilstand.

På bakgrunn av dette er følgende markedsverdi for april 2025 valgt:

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Steinsvingen 1A,3615 KONGSBERG 40 m² 1978 1 sov	27-11-2024	1 700 000	1 700 000	121 693	1 821 693	45 542	
2 Steinsvingen 1G,3615 KONGSBERG 35 m² 1978 1 sov	23-05-2023	1 400 000	1 400 000	104 086	1 504 086	42 974	
3 Steinsvingen 2E,3615 KONGSBERG 65 m² 1978 2 sov	09-10-2024	2 200 000	2 250 000	202 824	2 452 824	37 736	
4 Steinsvingen 2G,3615 KONGSBERG 66 m² 1978 2 sov	27-03-2025	2 150 000	2 200 000	201 682	2 401 682	36 389	

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	1 916
Fellesutgifter	Kr.	40 320
Strøm (estimert etter et forbruk på ca. 10 000 kWh i 2024)	Kr.	25 000
Avsetning for vedlikehold (estimert)	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	73 000

Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 880 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 550 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Kommentar
Tomteverdien er her satt som salderingspost og kan i praksis sees på som verdien av andel felles tomt. Verdien kan imidlertid ikke benyttes direkte ved en eventuell vurdering av tomteverdier.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

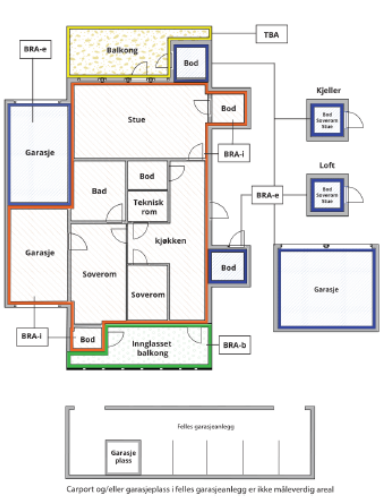
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong m.v. (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	40			40	10
SUM	40				10
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: To boder, én med intern tilkomst fra kjøkkenet og én med tilkomst fra fellesarealer, er innlemmet i kjøkkenet. Det er imidlertid manglende formell godkjenning av denne bruksendringen. Konsekvensen av manglende godkjent byggemelding er at kommunen kan pålegge retting, vanligvis med krav om tilbakeføring eller alternativt at det søkes om tillatelse for tiltaket i ettertid.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boder som lå i fellesarealer er innlemmet som en del av leiligheten (kjøkken). Dette er ikke byggesøkt/ godkjent. Det er ikke kjent om brannskille er ivare tatt på en tilfredsstillende måte.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Malt overflater, oppgradert kjøkken, lagt laminatgulv.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Lasse Holm	Takstingeniør
	Benedicte Aasheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7382	8		0	31543.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Steinsvingen 2 G

Hjemmelshaver
Vestlia Borettslag

Kommentar
Tomten er felles og hver seksjon eier en forholdsmessig andel av tomten.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTLIA BORETTSLAG	953748703		Kongsberg boligbyggelag	Aasheim Benedicte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
96	100	33 000	27 003 31.12.2024	120 968 02.04.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende fint til på Steglet ca. 4 km syd for Kongsberg sentrum. Det er kort avstand til busstopp med gode forbindelser til sentrum, Drammen og Oslo, gang og sykkelvei, barnehage, dagligvare og til næringsparken, samt friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med beplantning og plenarealer. Asfalterte tilkomstveier.

Tinglyste/andre forhold

I følge ubekreftet grunnboksutskrift datert 02.04.2025 kl. 13.20 finnes det ingen tinglyste forhold som har betydning for taksten. Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold som har betydning for eiendommen.

Det er eiendomskatt i Kongsberg kommune. Jeg henviser til megler/salgsoppgave/kommunen for ytterligere opplysninger.

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, vaktmestertjenester.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 867 024	2024	Opplyst av eier

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	2223981			1 916
Kommentar Dette er innboforsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP561303.13.1			
Kommentar Forsikringspolise er ikke fremlagt, men det er felles bygningsforsikring i boligkomplekset. Eier må tegne egen innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	08.04.2025	Opplysninger gitt under befaringen og utfylt i skjema.	Gjennomgått		Nei
Propr.no		Dokumenter fra kommunen, forretningsfører, tegninger, ferdigattest etc.	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	29.12.2021	Dato er rapportdato.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	Gokjent rapport per epost, oppdatert utbedring av innvendig dør i entreen og lokalisering av stoppekran

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

- i) Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii) Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v) Tilstandsgrad TG1U: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

- i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/811779>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedlegg plankart og planstatus



Kongsberg
kommune

Reguleringsbestemmelser for del av Byplan 43, Svartås

Side 1 av 2

Bestemmelsene er stadfestet i forbindelse med
reguleringsendring:

12.01.89

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

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bygninger og adkomstveier skal legges som vist på planen.

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Utvendige farger på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Vegatasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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



Kongsberg
kommune

Reguleringsbestemmelser for 164R-7 Svartås Syd feltene B4-B7

Side 1 av 4

	vedtak/ stadfesting
164 Opprinnelig plan	19.05.98.
164B/R-1 Bebyggelsesplan med reguleringsendring	22.08.01
164R-2 Høydebestemmelsene er endret	09.06.04.
164R-3 Mindre vesentlig endring plankart (Diabasgangen*)	17.12.98
164R-4 Endring av tomter i Diabasgangen*)	18.10.00
164R-5 Endring - opphevet	
164R-6 Endring i tomteutnyttelse m.m.	12.10.06
164R-7 Endring antall boenheter, bebyggelses plan. m.m.	28.06.07

*) Gjelder kun nedre del av Svartås Syd (Diabasgangen).
Det er andre planbestemmelser for Diabasgangen.

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å gi grunnlag for utbygging av boligområde for terrassert boligbebyggelse.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 09.01.07.
Planen vil erstatte hele Byplan 164R-6.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål, jfr plan- og bygningslovens § 25:

- Byggeområder
- Terrassert blokkbebyggelse, B4 - B7
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveger med fortau
- Fellesområder
- Felles adkomstveger
- Felles lekeplass
- Felles grontområde
- Kombinert formål
- Annet kombinert formål, lek/parkering

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

- Før søknad om igangsettingstillatelse for byggetiltak i området skal følgende forhold være ferdigstilt og/eller avklart:
 - Fortau langs Flusspattveien fra Diabasgangen fram til fortau nord for Flusspattveien (slik at det blir sammenhengende fortau fra Diabasgangen fram til Bergmannsveien).
 - Tegninger og tilhørende teknisk dokumentasjon for off. infrastrukturtiltak og off. teknisk anlegg være framlagt og godkjent av kommunen.
- Før byggearbeider i byggeområdene igangsettes skal det anlegges ballplass/lekeplass på OL 1 i reguleringsplanen for Svartås Syd 164R.
- Før boligene eller parkeringsanlegg kan tas i bruk skal følgende være ferdigstilt:
 - Utomhusanlegg, lekeplasser, fellesarealer osv. som i følge utomhusplanen skal opparbeides. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
 - Gjerde/skjerm mot Sorlandsbanen

- Infrastruktureiltak og off. teknisk anlegg skal være testet, godkjent og overtatt av kommunen.
- d) Fjering av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- e) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en utredning om bruk av alternative energikilder for oppvarming av boligene.

§ 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 Veg- og ledningsanlegg

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

§ 4.3 Kabler og ledninger

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

§ 4.4 Vegetasjon

Innenfor planområdet skal det legges stor vekt på å opprettholde eksisterende vegetasjon foruten at det skal vises god terrengtilpasning ved anlegg av veier og plassering av bygninger.

§ 4.5 Utforming

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

§ 4.6 Gjerder

Maksimal høyde på gjerder mot vei skal være 0,8 m. Gjerder skal ha enhetlig utforming. Gjerde mot jernbanen skal være 2,0 m høyt, og utformes slik at barn ikke kan klatre over. Gjerder rundt områder der små barn skal oppholde seg, kvartalslekeplasser, familiebarnehager osv., skal ha en høyde minst 1,1 m.

§ 4.7 Kulturminner

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

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

§ 4.8 Tilgjengelighet

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen. Alle opparbeidede uteoppholdsarealer skal ha universell utforming. Allment tilgjengelige anlegg skal ha universell utforming slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§ 4.9 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer inkl lekearealer, privat og felles, er vist på plankartet. Uteoppholdsarealer skal opparbeides der de er vist på plankartet, med spesielt god kvalitet i materialer og innretninger slik at en intensiverer arealbruken og utnytter høydeforskjellene til å dele opp uterommene. Alle boenheter skal ha minst 9 m2 privat terrasseareal.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

§ 5.1 Terrassert blokkbebyggelse, B4 - B7

- a) Arealbruk og utnyttelse

Området kan bebygges med boligblokker med en tomteutnyttelse inntil 50 % BYA. Det tillates maksimalt 135 boenheter i området B4 - B7.

b) Byggehøyder og byggegrenser

Høyeste tillatte høyder på gesims og/eller møne er oppgitt med koter på plankartet. Byggegrenser er vist på plankartet. I tillegg til byggegrensene på plankartet gjelder: Parkeringskjellere og andre anlegg underbakken kan legges ut til formålsgrensa. Mindre trappeanlegg o.l. kan legges inntil 1 m fra formålsgrensen mot felles privat adkomstveg (Fa3).

c) Parkering og parkeringsanlegg

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

Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Av disse skal det anlegges minst 1 plass i fellesgarasjer innomhus i parkeringskjeller. For hver boenhet skal det videre anordnes minst 1 oppstillingsplass for sykkel.

Kjørearealer skal legges adskilt fra uteoppholds-/leke-/gangarealer.

d) Utforming

Blokkene skal utformes slik mot øst at hver etasje er tilbaketrukket i forhold til underliggende etasje. Bebyggelsen kan ha flatt tak. Uansett takform skal takkonstruksjonen etableres med tydelig markert gesims.

e) Sandlekeplasser

Det skal etableres arealer for sandlekeplass i umiddelbar nærhet av boligene, minst 3 stk à 150 m² for områdene B4 – B7. Det skal avsattes plass for disse innenfor byggeområdet eller alternativt innenfor felles lekeområder. Endelig plassering av de enkelte plasser skjer etter samråd med kommunen. Sandlekeplassene skal være felles for beboerne i delområdene.

f) Støydokumentasjon

For det gis tillatelse til tiltak i området, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstilt. Støy i fra felles adkomstveg og parkeringsanlegg i B 5 skal dokumenteres. Om nødvendig skal det foretas støyskjerming av støy fra parkeringsanlegget.

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

Alle oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dBA eller lavere.

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 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.

g) 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 200 Bq/kbm som årsmiddel for inneluft.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 6.1 Kjøreveg med fortau

- a) Det skal anlegges samleveie med fortau og sykkelbane som vist på plankartet.

Kjørebanebredde er 5,0 m, fortausbredde 2,25 m og sykkelbanebredde 2,25 m.

- b) Alle veger som skal overtas av kommunen skal utføres i henhold til de krav og retningslinjer som kommunen har.

§ 7 FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles adkomstveger

- a) Fa3 angir felles adkomst til områdene B4 og B7. Adkomsten skal etableres med vendehammer tilstrekkelig til renovasjonsbil og lignende, kjøretøyguppe LL. Kjørebanebredde er 5,0 m.
- b) Fa4 angir felles avkjørsler for området B5. Avkjørsel skal tilpasses stedlige forhold mht. linjeføring, kjørebanebredde, nødvendige støttmurer m.v.
- c) Adkomst, ut- og innkjøringsforhold skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre.
- d) Fa3 kan underbygges med parkeringsanlegg.

§ 7.2 Felles lekeplasser

Sandlekeplass skal i utgangspunktet plasseres innenfor byggeområdet for blokkbebyggelse, men kan unntaksvis plasseres på felles lekeareal dersom det er hensiktsmessig for organiseringen av uteoppholdsarealene.

- a) Felles lekeplasser (FL2, FL3, FL4, FL6 og FL8)
Lekeplasser merket med "Lek" på plankartet skal hver for seg opparbeides parallelt med de enkelte boligfeltene, og de skal forsynes med forskriftsmessig utstyr. Nødvendige gjerder rundt opparbeidede lekeplasser skal oppføres i høyde minst 1,1 m etter godkjenning av kommunen.
De enkelte lekearealene har tilhørighet som følger:
FL 2 hører til områdene B4 og B7.
FL 4 og FL 5 hører til område B5.
FL 6 og FL 8 hører til område B6.
- b) Felles lekeområder (FL5 og FL7)
Felles lekeområder FL 5 og FL 7 er avsatt til lekearealer på naturtomt for større barn. Her skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig utstrekning. Eventuell fjerning av trær skal godkjennes av kommunen. Disse områdene er felles for alle områdene (B4 - B7).

§ 7.3 Felles grøntområde (FG)

Grøntområdene er vist på plankartet. Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig utstrekning.

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL

§ 8.1 Annet kombinert formål lek/parkering (FP2 og FP4)

Det skal i område FP2, (under FL2) anlegges felles parkering for beboere i B4 og B7. Minste byggegrenseavstand fra regulert vei skal være 4,0 m. Avkjørselen tilpasses stedlige forhold mht. linjeføring, kjørebanebredde, nødvendige støttmurer m.v.

Planvedtaket i kommunestyret 28.06.07 er gjort på følgende vilkår:

- Tidligere vilkår om utbyggingsavtale videreføres.
- For byggearbeider igangsettes må det foreligge utbyggingsavtale mellom utbygger og Kongsberg kommune som forutsetter bruk av jordvarme som en vesentlig del av oppvarmingsbehovet.

**Bestemmelser til reguleringsplan 489R
Argenttitten, 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 tilfredsstillt.

§ 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. fordryningsanlegg (innenfor H410_1) og infiltrasjonsanlegg i henhold til godkjente tekniske planer, samt nødvendig kantstein for overvannshåndtering i Almandinveien og Flusspatveien.
 - Felles kjøreveg SKV2 (Argenttitten)
 - 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 $\frac{3}{4}$ 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 byggegrensar tillates det forstøtningsmur 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 dekkles med vegetasjon.

Murene skal fremgå på utomhusplanen.

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep til- sås/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 beplantering, 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. forstøtningsmur, 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 iht 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 frisktarealer. 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 kulturvermyndighetene 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 (hvv. 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 utnyttning

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 utnyttning.

c) Byggehøyder

Boligene skal utformes med underetasje som tar opp terrengfallet og kan ha gesimshøyde på inntil 6,0 meter og monehøyde 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 tomtегrense /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. Garsje/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 boliger 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 vegnормalene.

§ 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 tilplanter der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras inntil 2 meter fra skulderkant. Fyllinger skal revegeteres / tilsås / tilplanter 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 kantsstein.

§ 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 skjottes 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 fordøyningsbasseng 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

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

3303 - Kongsberg kommune	7382	8	0	0
--------------------------	------	---	---	---

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Ja

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



BYGNINGSRÅDET
I KONGSBERG

J.nr. 656/76
Ark.: 511

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for A/L Kongsberg nye Boligbyggelag
..... Steinsvingen 1, 3600 KONGSBERG
..... Blokk 4
anmeldte byggerarbeide på H.nr. 382 E.nr. 8 G.nr. B.nr. er utført for-
skriftsmessig og overensstemmende med den av .. Kongsberg Bygningsråd
approberte byggeanmeldelse .. 13.12.1976
.....
.....
Synsforretning ble avholdt den .. 6.3.1980
av .. Ole Sørensen ..

Kongsberg bygningsråd, den 10. mars 1980

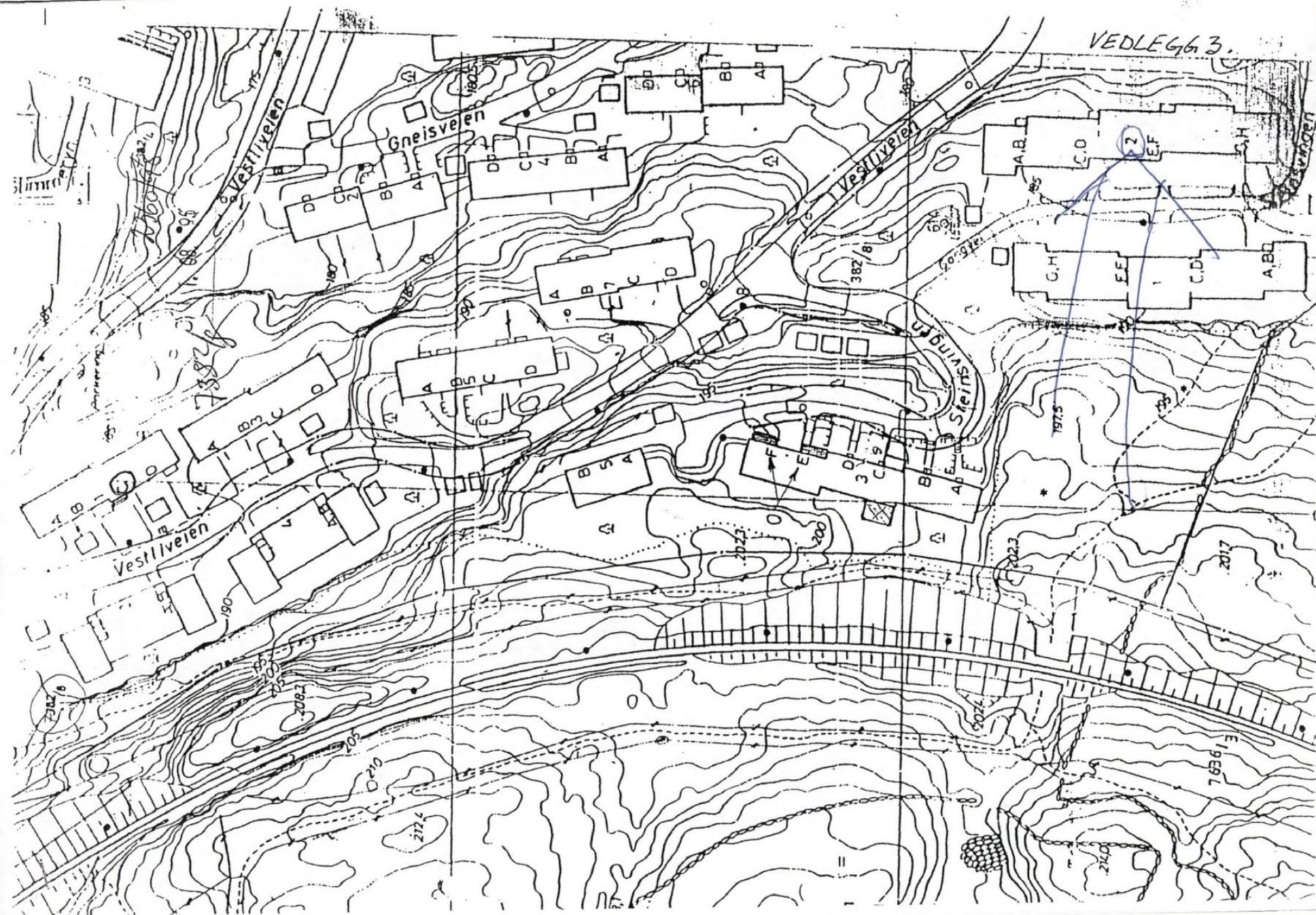
.....
Odd Kahrs
Bygningssjefen

Gebyr betalt kr.

.....
Ole Sørensen
Bygningskontrollen

Kongsberg kemnerkontor, den

.....
Bygningskontoret/folkeregisteret
Pranemsteren/oppsynsmann
Petter Kristiansen A/S



Sendes bygningssjefen i Kongsberg.

295/78.

721.

KAR/BK

A/L Kongsberg nye Boligbyggelag,
3600 KONGSBERG

Ad sikring av jernbanen Svartås - Fjell - Utsikten.

Der henvises til Deres søknad av
13. januar d.å. om kommunalt tilskott og eventuell
forskuttering av statstilskott og tilskott fra NSB til
sikring av jernbanen på ovennevnte strekning.

Rådmannen har forelagt saken for
Kongsberg formannskap ved brev av 26. januar d.å. og
31. januar d.å.

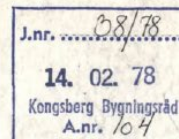
Formannskapet behandlet saken i møte
31. januar d.å. og vedtok enstemmig å bevilge kr. 30.000.-
av formannskapets disposisjonspost, 1.881.290, til bolig-
byggelaget til oppsetting av gjerde. Formannskapet vedtok
videre at om nødvendig, forskutteres kr. 35.000.- av
samme post og forskutteringen gjøres avhengig av bindende
tilsagn fra NSB og fylkesutvalget.

Gjenpart av nærværende brev er sendt
kammeren og kommunerevisjonen.

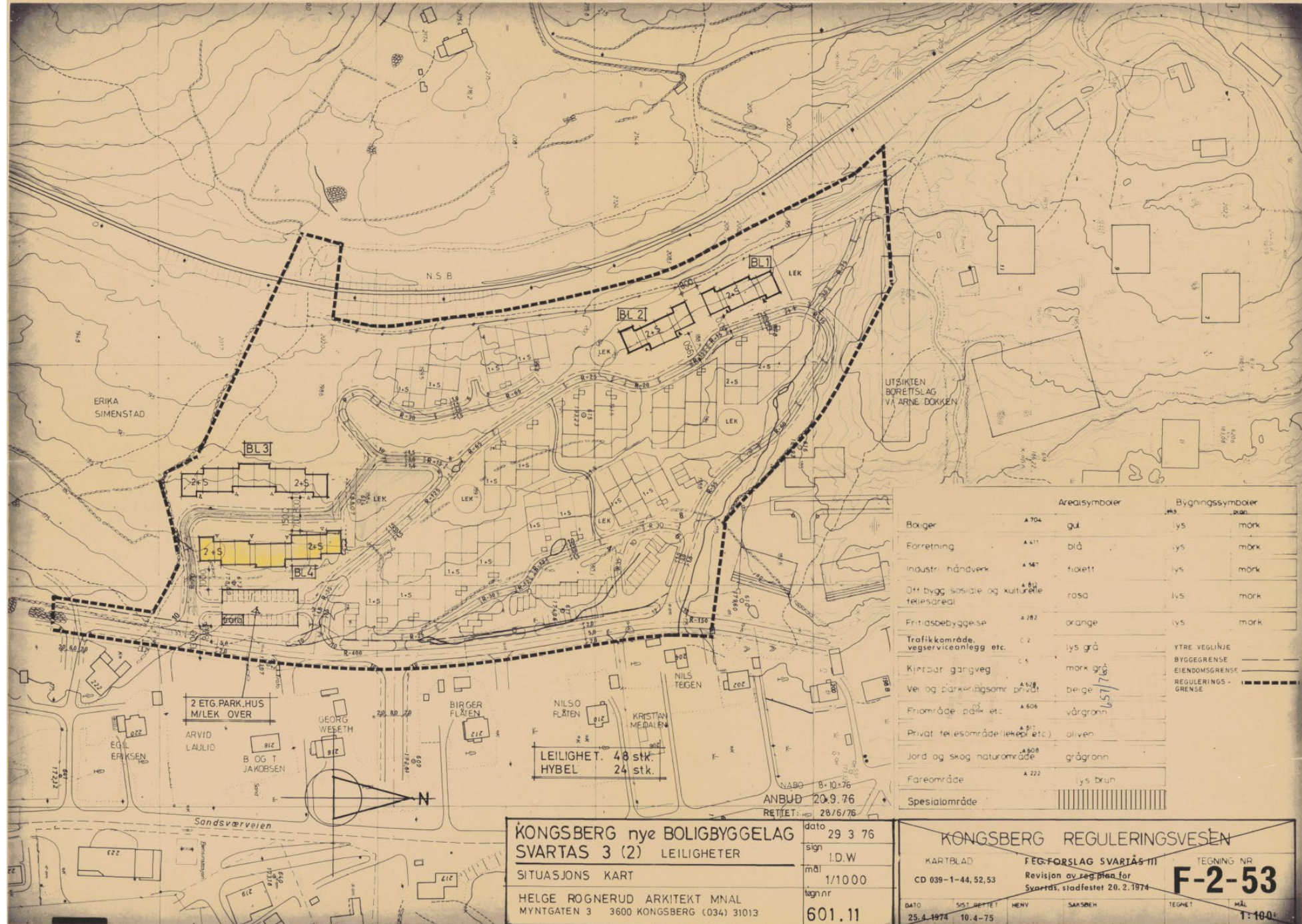
Kongsberg, 9. februar 1978.

For rådmannen


Kjell A. Rasmussen.







Arealssymboler		Bygningssymboler	
Boliger	A 704	gul	lys mørk
Forretning	A 611	blå	lys mørk
Industri håndverk	A 567	fløtt	lys mørk
Off bygg sosiale og kulturelle fellesareal	A 812	rosa	lys mørk
Fritidsbebyggelse	A 282	orange	lys mørk
Trafikkområde, vegserviceanlegg etc.	C 2	lys grå	YTRE VEGLINJE
Kjørbar gangveg	C 5	mørk grå	BYGGEGRENSE
Vel og parkeringsområde	A 518	beige	EIENDOMSGRENSE
Friområde park etc.	A 806	vårgrodd	REGULERINGS- GRENSE
Privat fellesområde (lekeplass etc.)	A 817	oliven	
Jord og skog naturområde	A 808	grågrønn	
Fareområde	A 222	lys brun	
Spesialområde			

KONGSBERG nye BOLIGBYGGELAG
SVARTAS 3 (2) LEILIGHETER
SITUASJONS KART
HELGE ROGNERUD ARKITEKT MNAL
MYNTGATEN 3 3600 KONGSBERG (034) 31013

dato 29.3.76
sign I.D.W.
mål 1/1000
tegnr 601.11

KONGSBERG REGULERINGSVESEN
KARTBLAD FEG-FORSLAG SVARTAS III
CD 039-1-44, 52, 53
Revisjon av reg.plan for
Svartas, stadfestet 20.2.1974
TEGNING NR
F-2-53
BATO 25.4.1974
SIST BETTET 10.4-75
HENV
SAKSBEH
TEGNET
MÅL 1:1000