



Velkommen til

Henckelmyra 3C
3612 Kongsberg

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Henckelmyra 3C
3612 Kongsberg

Lekker 3-roms fra 2018 på bakkeplan, med carport og elbillader. Beliggenhet i ende. IN-ordning. Ingen dokumentavgift.

Velkommen til det grønne og frodige borettslaget i Henckelmyra! Her bor man moderne og lettstelt, i leiligheter fra 2018, med attraktiv beliggenhet på den nordligste delen av Gamlegrendåsen. Her bor du umiddelbar nært til flotte skogs- og friområder, med carport og elbillader, vedovn, varmekabler og god standard. Flislagt bad med dusjhjørne, kjøkken med integrerte hvitevarer, integrert kaffemaskin og vannstoppsystem. Balansert ventilasjon sikrer et godt inn klima. Profesjonelt driftet med ekstern forretningsfører. En praktisk bolig på bakkeplan som kan passe for mange. Borettslaget har mulighet for nedbetaling av lån, gjennom "IN-ordning." Dette gir betydelig lavere felleskostnader. Ingen dokument-avgift.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 500 000
Andel fellesgjeld pr 04.08.2025	kr	1 888 600
Omkostninger*	kr	9 598
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 398 198
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	12 224
BRA/BRA-I		76/71 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2018
Etasje		1
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Haraldstad
Eiendomsmegler MNEF

959 63 408
marius.haraldstad@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	1 500 000
Andel fellesgjeld pr 04.08.2025	kr	1 888 600
Omkostninger*	kr	9 598
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 398 198
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	12 224

*Omkostninger

Kr 545,- Tinglysing av hjemmelsdokument

Kr 545,- Tinglysing av pantedokument

Kr 296,- Grunnboksutskrift

Kr 8 212,- Gebyr forkjøpsrett

kr 9 598,- Sum omkostninger

Kr 7 200,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 16 798,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 10 000,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 19 598,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Kr 1 888 600,- Andel fellesgjeld

Kr 3 405 398,- Totalpris inkl. andel fellesgjeld og boligkjøperforsikring basert på prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 12 224 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Renter på fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, grunnpakke kabel-tv, internett, generell drift og vedlikehold av fellesarealer og bygg, forretningsførsel, styrehonorar mm.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Lån nr: 9820765457; IN lån 1 - Akonto renter: kr 8 467,22

Lån nr: 9820765457; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 0,00

Felleskostnader: kr 3 757,00

Lånet til borettslaget er avdragsfritt frem til 31.03.2029.

"IN ORDNING":

Hvis man betaler ned sin andel av borettslagets felles gjeld, vil man kun ha felleskostnadene å betale hver måned, pålydende pr i dag kr 3.757,- - med alt som ellers inngår i felleskostnadene, som nevnt over.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Lånenr: * OBOS01-98207654574

Type: A

Restsaldo: kr 32.884.800,-

Innfrielsesdato: 30.03.2059

Term pr. år: 12

Avdragsfrihet til og med: 31.03.2029

Type rente: Flytende rente

Rentesats: 5,38%

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Borettslaget har mulighet for IN-ordning (individuell nedbetaling av andel lån). Innbetaling kan foretas to ganger pr. år, datoene er 30.03 og 30.09. Andelseier må kontakte OBOS i god tid.

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr. 32 884 800,- pr. 04.08.2025.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter

Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via borettslaget. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse

Andel nr. 9 i Henckeltunet Borettslag, org. nr. 819693102 med tilhørende boretts til bolig nr. H0103.

Andelen ligger i Henckeltunet Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Obos

Eiendomsforvaltning AS..

Innskudd: Kr 809 400

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Om borettslaget

Henckeltunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

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

Andelsleilighet:

BRA-i: 71 m2

BRA-e: 5 m2

BRA total: 76 m2

1. etasje

BRA-i: 71 m². Bod/teknisk rom, entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad.

BRA-e: 5 m². Bod i forbindelse med carport.

TBA: 19 m². Markterrasse.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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 ekstern 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

2

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

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett 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

1

Parkering

Parkering i medfølgende carport, på anviste plasser på borettslagets felles tomt eller etter gjeldende regler for gateparkering mv i området.

Borettslagets eiendom

Gnr. 8395, Bnr. 8 (Ideel andel 1/1) i Kongsberg kommune.

Tomteareal er 5 763.20 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er på 5 763,20m².

Pent opparbeidet felles tomt for borettslaget med asfaltert gårds plass, gressplener, hekker, prydbusker og lekeplass.

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

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Beboernes forpliktelser

Som andelseier må det påregnes dugnadsarbeid for å vedlikeholde borettslagets fellesarealer og uteområder. Dugnadsarbeid avholdes gjerne et par ganger i året og innebærer enklere oppgaver som for eksempel rydding av fellesarealene, rengjøring, plukking av søppel, beplantning, lusing av bed, plenklipping, sette i stand lekeplass etc.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i dette. I henhold til opplysninger gitt av forretningsfører datert 04.08.2025 foreligger det ingen planer som kan medføre vesentlige endringer i boforhold eller andelseiers økonomiske forpliktelser. Disse opplysninger foreligger hos megler.

Borettslagets forsikringsselskap

Tryg Forsikring AS
Polisenummer felles forsikring 6608022

Byggeår

Ca. 2018 i følge vedlagt tilstandsrapport.

Innhold

1.etg.: Bod/teknisk rom, entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom.

Standard

Denne lyse og praktiske leiligheten ligger i et nyere boligområde på Gamlegrendåsen Nord – et populært og familievennlig område med kort vei til flotte turområder, skog og friområder. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til daglige fasiliteter og sentrum.

Parkering og uteområde

Leiligheten har egen carport med installert elbillader – en praktisk løsning for deg med elbil. Uteplassen består av en platting i impregnert treverk, som gir gode muligheter for utemøbler og hyggelige stunder utendørs.

Gjennomgående god standard

Innvendig har boligen parkett og fliser på gulv, med varmekabler i entre, innvendig bodrom og baderomsgulvet. Vegger og tak er malt. Leiligheten har vedovn og elementpipe.

Bad med moderne løsninger

Badet har fliser på både gulv og vegger, elektriske varmekabler og balansert ventilasjon. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, servant med innredning og dusjhjørne med glassvegger. Rør-i-rør sikrer trygg rørføring for vann i veggene, også ved eventuelle lekkasjer.

Kjøkken med integrerte hvitevarer

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her finner du integrerte

hvitvarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn.

Tekniske installasjoner

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer, plassert i boden. Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et nyere og populært boligområde på Gamlegrendåsen nord med umiddelbar nærhet til skog og friområder.

Kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av flermannsboliger

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Bygget står på isolerte ringmurselementer og det er støpt plate på mark.

Vegger i bindingsverk som er kledd med stående og liggende kledning.

Skråtak som er tekket med papp.

Takrenner og nedløp er i plastbelagt metall.

Bygningssakkyndig sine punkter i tilstandsrapporten med tilstandsgrad TG2 og TG3:

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig - Andre utvendige forhold:

Vurdering av avvik:

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

Utvendig - Andre utvendige forhold - 2:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det registreres enkelte sprekker i dekke.

Innvendig - Overflater:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det registreres enkelte skader/bruksmerker på overflater.

- Det registreres enkelte svimerker i gulvet.

- Det registreres bom i fliser og riss i flisfuger i entre.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Ingen punkter å gjengi.

TG3 (Store eller alvorlige avvik):
- Ingen punkter å gjengi.

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Utvendig - Andre utvendige forhold - 3:

Det har vært mus i ute boden i forbindelse med carport i 2020. Det ble lagt åte/gift og etter dette har det ikke vært observert mus i boden.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 27.08.2019. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Følgende tegninger er mottatt fra kommunen:

- Fasade-, snitt-, og plantegninger, datert 15.08.2016

Det foreligger godkjente bygningstegninger som stemmer overens med dagens innredning og bruk av boligen.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 27.08.2019

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og ved. Det er varmekabler i gang, innvendig bod og i bad. Det er vedovn i stue/kjøkken/spisestue. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det ble under siste tilsyn av fyringsanlegget ikke avdekket avvik ved anlegget og det foreligger ingen påbud om utbedring.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 9 000 kWh. opplyst av Glitre. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert i 2021.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd Oransje C. (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er i dag tilknyttet: Altibox via Fiber. Det er inkludert grunnpakke for tv og internett, inntatt som en del av de månedlige felleskostnadene.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende
- Gul sone iht. T-1442
- Rød sone iht. T-1442

Gjeldende plan:

- Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)

Gul sone:

Eiendommen er befattet med Gul sone iht T-1442. Dette omhandler retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Rød støysone:

Eiendommen er befattet med Rød sone iht. T-1442. Dette angir et område, nærmest støykilden, som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Kontakt megler for mer informasjon.

Eiendommen ligger i et regulert område.

Gjeldende plan:

- 3303 336R - Gamlegrendåsen nord (19.8.2009)

Formål:

- Konsentrert småhusbebyggelse

- 3303 336R10 - Gamlegrendåsen nord edring KS-C14 (5.7.2019)

Formål:

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Relaterte planer:

- 085R - Madsebakken 1 (3.3.1976)
- 096R1 - Gamlegrendåsen, endring av planen (2.3.1981)
- 096R2 - Gamlegrendåsen, endring av planen (2.3.1981)
- 116R - Risteigen (14.8.1979)
- 184R - Gang- og sykkelvei til Soho (5.2.1992)
- 346R - Barnehage - Langekjennveien (13.9.2007)
- 437R1 - Stertebakke, område KS-C18 i Gamlegrendåsen Nord, endring (11.12.2024)

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 357 045 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 1 428 180 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andel felles formue

Kr 31 566 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 04.08.2025.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jfr. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Anne Irene Ødegård

Heftelser

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

3303/8395/8:

09.11.1955 - Dokumentnr: 1625 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0604 Gnr:8399 Bnr:5

16.01.1956 - Dokumentnr: 57 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:0604 Gnr:8399 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1956 - Dokumentnr: 1328 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:0604 Gnr:8399 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1958 - Dokumentnr: 1892 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:0604 Gnr:8399 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2013 - Dokumentnr: 532556 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3303 Gnr:8395 Bnr:1

03.11.2015 - Dokumentnr: 1021320 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0604 Gnr:8399 Bnr:5
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0604 Gnr:8399 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 128551 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0604 Gnr:8395 Bnr:8

06.05.2021 - Dokumentnr: 535185 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3303 Gnr:8395 Bnr:1
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

01.01.2024 - Dokumentnr: 699361 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3006 Gnr:8395 Bnr:8

20.09.2013 - Dokumentnr: 799476 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:8395 Bnr:9
Bestemmelse om lekeplass

Heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:
Provisjon 2,75% (forutsatt salgssum 1 500 000): kr. 41 250,-
Markedspakke: kr 17 800,-
Tilrettelegging: kr 17 950,-
Oppgjørshonorar: kr 9 900,-
Garantipremie: kr 3 100,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-
Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-
Sletting av pant: kr 990,-
Visning per stk.: kr 3 500,-
Administrasjonshonorar: kr 1 500,-
Innhenting kommunal informasjon: kr. 4 050,-
Boligopplysninger forretningsfører/ BBL: kr 3 764,-
Totalt: kr 105 190,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Tilstandsrapport/Takst

Verditakst kr. 1 500 000.

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Torbjørn Rua Dokken den 19.09.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

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

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? - Ja
Reklamasjon til Block Vatne på grunn av dugg på det store soveromsvinduet, dette ble skiftet.
Gummilistene på to små vinduer i stuen ble også skiftet.

Dette ble gjort innenfor garantitiden på 5 år.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? - Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Block Vatne

Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor, jeg husker ikke akkurat hvilket år. Tror det var 2023, men innenfor garantitiden på 5 år.

Drenering, fukt og lekkasje:

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? - Ja

Mus i utebodene i carporten på vintertid. Vi bor jo helt nær skogen. Det var andre vinteren vi bodde her.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? - Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Daværende styret med noen beboere la ut midler for bekjempelse av

mus. Jeg mener det var vinteren 2020-2021. Etter det har det ikke vært mus å oppdage i boden bak carporten.

Tekniske installasjoner:

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja

Utekranen her ble skiftet, da den var defekt etter vinteren. Den brukes av alle i huset her.

Det var også i garantitiden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? - Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Block Vatne

Beskrivelse av arbeidet: Jeg husker jo ikke nå akkurat året, men det var jo også innenfor garantitiden.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? - Ja

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

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at Eiendomsmegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto

ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1/2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Selgers opplysnings skjema
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen
- Opplysninger fra forretningsfører

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Marius Haraldstad
Eiendomsmegler
Telefon: 959 63 408
E-post: marius.haraldstad@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Kongsberg
Postboks 404
3604 KONGSBERG
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.













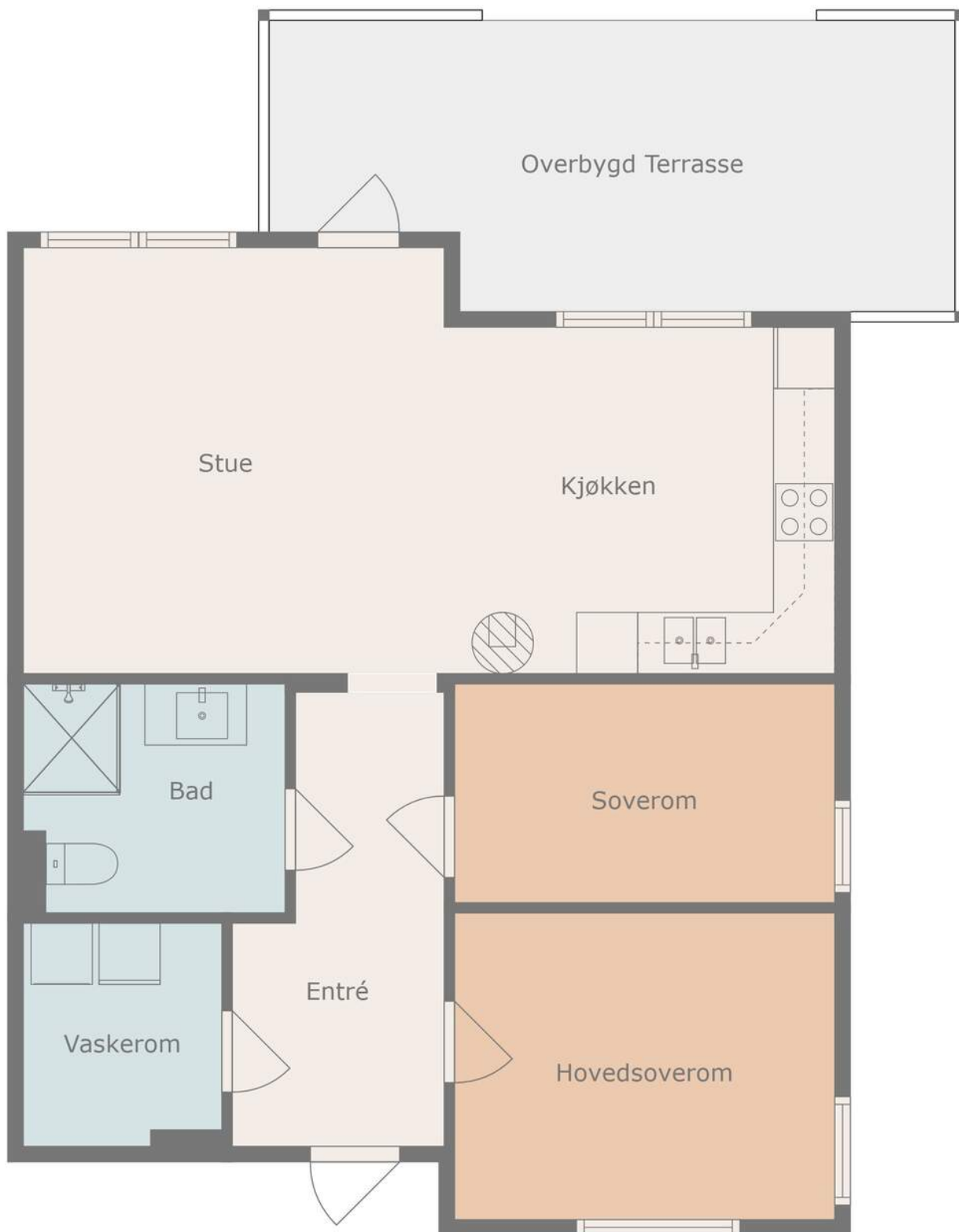













Plantegning



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Henckelmyra 3C , 3612 KONGSBERG
 KONGSBERG kommune
 # gnr. 8395, bnr. 8
 # Andelsnummer 9

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 21685-1399

Referansenummer: ZR9534

Autorisert foretak: Dokken Takst AS

Vår ref: Anne Irene
Ødegård



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

Vedlegg: Takstrapport

Rapportansvarlig

Torbjørn Rua Dokken

Torbjørn Rua Dokken
Uavhengig Takstingeniør
post@dokkentakst.no
905 02 899

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.

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i et nyere og populært boligområde på Gamlegrendåsen nord med umiddelbar nærhet til skog og friområder.

Leiligheten har parkering i carport hvor det er monter el-bil lader.

Bygget er bygd i 2017-2018 og fremstår uten noen store avvik, det er enkelte plasser det er litt bruksslitasje.

For mer informasjon om bygget se tilstandsvurderingen.

Byggemåte:

Bygget står på isolerte ringmurselementer og det er støpt plate på mark.

Vegger i bindingsverk som er kledd med stående og liggende kledning.

Skråtak som er tekket med papp.

Takrenner og nedløp er i plastbelagt metall.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje iht. alder.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dørene har normal bruksslitasje iht. alder.

Platting i imprignert trevirke.
Trevirke er vasket med høytrykk spylor og har en noe ujevn farge.

Undertegnede har ikke mottatt tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Det er varmekabler på bad, i entre og i boden.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Gulvet er støpt plate på mark.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Innendig har boligen malte speil dører.
Dørene har normal bruksslitasje iht. alder

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til ca 40mm.

Det er noen bitte små hakk i en flis.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue/kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det er besikket i rørskap.

Rørskap og stoppekran er i boden.

Det er avløpsrør av plast og støpejern e.l.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er opplegg for vaskemaskin i boden.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i boden.
Anlegget er et skjult anlegg.

Undertegnede er ikke fagmann på feltet slik at anlegget kun er kontrollert visuelt uten at det registreres noen avvik. Det anbefales på generelt grunnlag å ha jevnlig el-sjekk på det elektriske anlegget av elektriker.

Under befaringer er bygningen utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det er til en hver tid eier sitt ansvar at dette er etter forskriftene.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

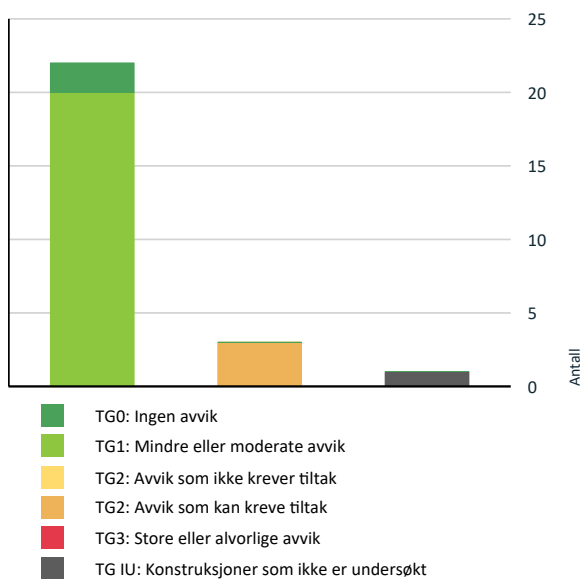
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun innvendig forhold i leiligheten som er vurdert, fellesareal og utvendig forhold er ikke vurdert kun kort beskrevet.

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygnings sakkyndig som ikke har binding til rekvirent.

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 3 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bygget er bygget i perioden 2017-2018.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Reklamasjon til Block Vatne på grunn av dugg på det store soveromsvinduet, dette ble skiftet. Gummilistene på to små vinduer i stuen ble også skiftet.
2021	Modernisering	Utekranen her ble skiftet, da den var defekt etter vinteren.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer har normal brukslitasje iht. alder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dørene har normal brukslitasje iht. alder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting i imprignert trevirke.
Trevirke er vasket med høytrykk splyer å har en noe ujevn farge.

TG 2 Andre utvendige forhold

Undertegnede har ikke mottatt tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Det er støpt dekke ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte sprekker i dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dekke fungerer med enkelte sprekker.



TG 1U Andre utvendige forhold - 3

Det har vært mus i ute boden i forbindelse med carport i 2020. Det ble lagt åte/gift og etter dette har det ikke vært observert mus i boden.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er varmekabler på bad, i entre og i boden.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på overflater.

Det registreres enkelte svimerker i gulvet.

Det registreres bom i fliser og riss i flisfuger i entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med skader/bruksmerke/svimerker da dette kun er kosmetisk. Tiltak vil være å reparere overflater eller skifte de ut. Flisene fungerer med bom og fuger med riss. Tiltak vil være å lime flis på nytt og å skifte ut fuge.



TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er støpt plate på mark.

TE 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TE 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speil dører.
Dørene har normal bruksslitasje iht. alder

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

ETASJE > BAD

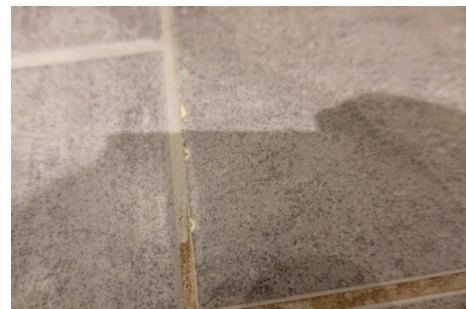
TE 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TE 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 40mm.
Det er noen bitte små hakk i en flis.



ETASJE > BAD

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

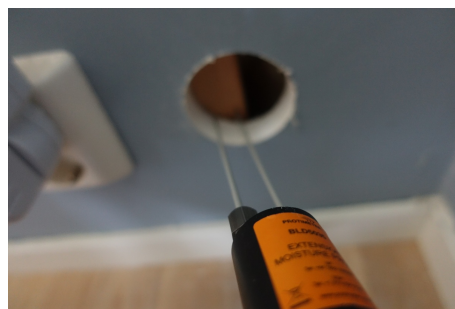
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue/kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hulltagning er utført av undertegnede.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det er besikket i rørskap. Rørskap og stoppekran er i boden.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern e.l.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i boden.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TE 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i boden.

Anlegget er et skjult anlegg.

Undertegnede er ikke fagmann på feltet slik at anlegget kun er kontrollert visuelt uten at det registreres noen avvik. Det anbefales på generelt grunnlag å ha jevnlig el-sjekk på det elektriske anlegget av elektriker.

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.
2018
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?
Ja
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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, jmfør 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?
Nei

TE 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.

Under befaringer er bygningen utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det er til en hver tid eier sitt ansvar at dette er etter forskriftene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

76 m²/71 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Bod, Entré, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		3 350 000
Tillegg for andel fellesformue	+	31 566
Frdrag for andel felles gjeld	-	1 888 600
Konklusjon markedsverdi		1 500 000

Markedsvurdering

Leilighet beliggende i et nyere og populært boligområde på Gamlegrendåsen nord med umiddelbar nærhet til skog og friområder. Leiligheten har parkering i carport hvor det er monter el-bil lader. Bygget er bygd i 2017-2018 og fremstår uten noen store avvik, det er enkelte plasser det er litt bruksslitasje.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Henckelmyra 12 ,3612 KONGSBERG 69 m ² 2020 2 sov			1 350 000	2 449 000	2 449 000	51 338
2 Henckelmyra 5 F ,3612 KONGSBERG 66 m ² 2018 2 sov	23-02-2023	1 350 000	1 300 000	1 958 600	3 258 600	49 373
3 Henckelmyra 18 ,3612 KONGSBERG 69 m ² 2020 2 sov	24-04-2025	1 150 000	1 150 000	2 448 600	3 598 600	49 296
4 Henckelmyra 16 ,3612 KONGSBERG 70 m ² 2020 2 sov	09-07-2024	1 050 000	1 150 000	2 448 600	3 598 600	47 981
5 Henckelmyra 1D ,3612 KONGSBERG 65 m ² 2018 2 sov	15-05-2025	1 480 000	1 400 000	1 926 300	3 326 300	47 519

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

Felles utgifter.	Kr.	146 688
Årlig vedlikehold. Estimert beløp.	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	148 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Parkeringsplass i carport	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 850 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Kommentar

Andel fellestomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

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

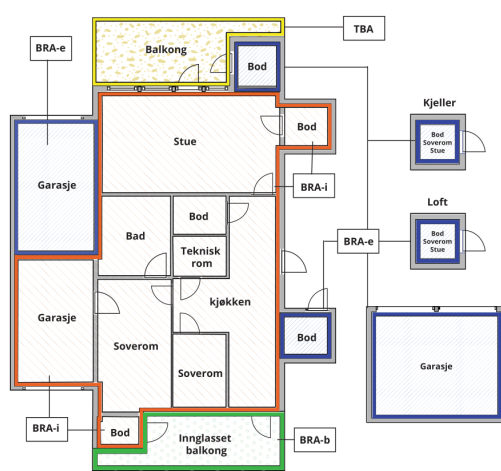
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71	5		76	19
SUM	71	5			19
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod/teknisk rom, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad	Bod i forbindelse med carport	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Ja Nei

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	66	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Vurdering av benevnelse P-rom/S-rom er vurdert ut ifra dagens bruk av rommene ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Takstrapport

Henckelmyra 3C, 3612 KONGSBERG
Gnr 8395 - Bnr 8
3303 KONGSBERG

Dokken Takst AS
Vetlerudveien 25
3614 KONGSBERG

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Torbjørn Rua Dokken Anne Irene Ødegård	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8395	8		0	5763.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Henckelmyra 3C

Hjemmelshaver

Henckeltunet Borettslag

Kommentar

Felles eiet tomt.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
819693102		Obos.	Ødegård Anne Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
9	31 566 31.12.2024	1 888 600 04.08.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et nyere og populært boligområde på Gamlegrendåsen nord med umiddelbar nærhet til skog og friområder. Kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk

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 avsatt til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan.

For mer informasjon se kommunens hjemmesider.

Om tomten

Felles eiet tomt. Pent opparbeidet fellesareal. Parkering i carport.

Tinglyste/andre forhold

Det er kun innvendig forhold i leiligheten som er vurdert, fellesareal og utvendig forhold er ikke vurdert kun kort beskrevet.

Det er fellesgjeld på eiendommen.

Det er ikke opplyst om noen andre heftelser som påvirker verdisetningen av denne eiendommen.

Eiendommen ligger i støysone: 220 - Gul sone T-1442.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

Vedlegg: Takstrapport

Henckelmyra 3C , 3612 KONGSBERG
Gnr 8395 - Bnr 8
3303 KONGSBERG

Dokken Takst AS
Vetlerudveien 25
3614 KONGSBERG

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
47 064 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.09.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	03.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.09.2025		Fremvist		Nei
Eier	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Irene Ødegård

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Henckelmyra 3C
3612 KONGSBERG

3303-8395/8/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Reklamasjon til Block Vatne på grunn av dugg på det store soveromsvinduet, dette ble skiftet.

Gummilistene på to små vinduer i stuen ble også skiftet.

Dette ble gjort innenfor garantitiden på 5 år.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Block Vatne

Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor, jeg husker ikke akkurat hvilket år. Tror det var 2023, men innenfor garantitiden på 5 år.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Mus i utebodene i carporten på vintertid. Vi bor jo helt nær skogen. Det var andre vinteren vi bodde her.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Daværende styret med noen beboere la ut midler for bekjempelse av mus. Jeg mener det var vinteren 2020-2021. Etter det har det ikke vært mus å oppdage i boden bak carporten.

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Utekranen her ble skiftet, da den var defekt etter vinteren. Den brukes av alle i huset her. Det var også i garantitiden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Block Vatne

Beskrivelse av arbeidet: Jeg husker jo ikke nå akkurat året, men det var jo også innenfor garantitiden.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Opplysnings skjema selger

Oppdragsnummer: 7014250375

EiendomsMegler **1**

🏠 **Henckelmyra 3C**
3612 KONGSBERG

📅 05.08.2025

knr: 3303

bnr: 8

gnr: 8395

Anne Irene Ødegård

Selger

Spørsmål	Svar	Kommentar
Hvor lenge har du vært eier av boligen?	Siden 2018	
Hvor lenge har du selv bodd i boligen?	Siden 2018	
Strømmålernummer	840114	
Årlig strømforbruk	1 kWh	
Forsikrings selskap for bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evt. fellesutgifter)		
Årlig kostnad bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evt. fellesutgifter)	kr	
Årlig kostnad andre fyringskilder (olje, parafin, ved, pellets el.)?	2000 kr	
Er det fastmonterte ovner i alle beboelsesrom?	✗ Nei	Panel ovner i stua, 2 stk
Går eiendommens kloakk til septiktank som må tømmes?	✗ Nei	
Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer (f.eks. fellesareal)?	✓ Ja	Redegjør: Stort grøntområde Lekeplass med lekestue
Er det noen løpende leiekontrakter på hele / deler av	✗ Nei	Redegjør:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

boligen/eiendommen?

Kommentar:

Er det noen som har forkjøpsrett ved salg av boligen? ✓ Ja

Redegjør:

Obosmedlemmer

Kommentar:

Er det knyttet andre faste løpende kostnader til eiendommen enn ordinære fellesutgifter, strøm, kommunale avgifter, og forsikring? (Eksempelvis privat brøyting, vedlikehold av vei/fellesanlegg el)? ✓ Ja

Redegjør:

Privat brøyting

Kommentar:

Er du kjent med planer eller forslag til planer på naboeiendommer eller i nærområdet for øvrig som kan ha betydning for boligen/eiendommen? ✗ Nei

Redegjør:

Kommentar:

Hvilken TV-leverandør er boligen tilknyttet? ✓ Altibox

Er eiendommen tilknyttet fiber? ✓ Ja

Har eiendommen egen atkomst direkte fra offentlig vei? ✓ Ja

Kjenner du til forpliktelser eller rettigheter knyttet til boligen/eiendommen som ikke er tinglyst? F.eks ikke tinglyst festekontrakt, veirett, andre avtaler. ✗ Nei

Foreligger det offentlige påbud/krav som ikke er utført eller betalt? ✗ Nei

Styret i borettslaget sitter med oversikt over alt.

Kjenner du til andre offentligrettslige avvik? F.eks. ulovlig innredet kjeller, ikke bruksendret rom, ikke søkt tilbygg/garasje, ikke søkt ✗ Nei

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

fasadeendring, f.eks endring av vinduer?

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

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Kjenner ikke til noe av dette.

Kjenner du til offentligrettslige avvik eller krav på andre deler av boligen/eiendommen f.eks. på fyringsanlegg/el-anlegg, vann/avløp, osv Nei

Kjenner du til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på eiendommen? Nei

Kjenner du til naboforhold, f.eks. vedlikeholdsavtaler, uenigheter eller andre forhold som kjøper bør få opplysninger om? Nei

Har du tidligere søkt om oppføring, tilbygg, på bygg, bruksendring hos kommunen og fått avslag? Nei

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Kommentar:

Er det gjort endringer på eller bygget på terrasser, gjerder, leegger, bryggeanlegg etc? Ja

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Kun rekkverk rundt terrassen, og det var lov å gjøre.

Er det gjort inngrep i terreng på eiendommen, f.eks. endret arrondering, endret vegetasjon i strandsone, anlagt strandlinje etc? Nei

Redegjør:

Kommentar:

Kjenner du til vedlikeholdsplaner eller andre forhold som kan medføre endring i fellesutgiftene? Nei

Redegjør for hvilke forhold kan medføre slik endring og evt. anslagsvis hvor stor endring som ventes:

Alle tre bygningene her ble beiset for noen år siden, både det brune og hvite. Det skal da ikke beises på flere år. Noe annet kjenner jeg ikke til.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Praktiseres rullerende vaktmester ordning for boligeierne?

✕ Nei

Redegjør for hvilke oppgaver som ihht. ordningen utføres og hvor ofte:

Er boligen en borettslag/aksje eller eierseksjon?

✓ Ja

Spørsmål	Navn	Telefonnummer
Hvem er forretningsfører for selskapet?	Jørn	95228992
Hvem er styreleder i selskapet?	Lene Selle	95488898

Hva betales i husleie/fellesutgifter pr. mnd.?

Ca 12500

Hva dekker disse kostnadene:

- ✓ Det vesentligste av utvendig vedlikehold
- ✓ Gartner/snøbrøyting
- ✓ Kabel-TV
- ✓ Kommunale avgifter
- ✓ Renovasjonsavgift
- ✓ Renter på felleslån
- ✓ Á-konto kommunale avgifter
- ✓ Á-konto strøm

Eventuelle andre tjenester/forhold som dekkes av fellesutgiftene:

De to siste punktene vet jeg ikke helt.

 bankID

Anne Irene Ødegård

2025-08-05 1754382710
08:31:50

Anne Irene Ødegård

Selger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Deres ref.: 8664734

Vår ref.: 3387-1-1006

Dato: 04.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: HENCKELTUNET BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 819693102
Andelseier: Ødegård, Anne Irene
Medeier:
Leilighetsnummer: 1006
Adresse: Henckelmyra 3 C, 3612 KONGSBERG
Andelsnummer: 9
Gnr. 8395
Bnr. 8

Borettsinnskudd: Kr. 809 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6608022.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Nei Carport følger leiligheten. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Leie er inkludert i felleskostnader. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Andelseier kan selv kopiere nøkler. Lån: OBOS-banken. Opprinnelig lånebeløp kr 32.944.800. 40 års løpetid, 10 års avdragsfrihet, fra 30.04.2019. Det er innført IN-ordning i borettslaget. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år, datoene er 30.03 og 30.09. Andelseier må kontakte OBOS i god tid. Forsikring: Polisenr. 6608022 - forsikret i Tryg Forsikring AS. Reklamasjoner: reklamasjon.kongsberg@blockwatne.no Forpliktelse til å være medlem i Gamlegrendåsen Nord Velforening eller liknende.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207654574
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,38%
Restsaldo	32 884 800,00
Innfrielsesdato:	30.03.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Avdragsfrihet til og med	31.03.2029

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 12 224,22,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820765457; IN lån 1 - Akonto renter	8 467,22	
Lån nr: 9820765457; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 757,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	664,-
Fradragsberettigede kostnader:	107 052,-
Annen formue:	31 566,-
Gjeld:	1 888 600,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207654574
Restsaldo:	1 888 600,00
Kapitalkostnader:	8 632,48
Avdragsfrihet til og med 31.03.2029	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 888 600,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jørn Steihaug pr. e-post: jorn.steihaug@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Lene Selle, e-post: leneselle@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter for Hencelkultunet borettslag

org nr. 819 693 102

vedtatt i stiftelsesmøte 23.08.2017.

Endringer vedtatt i generalforsamling 19.05.22.

1. Innløpende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

(1) Hencelkultunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsfører og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er sameier i realsameie på gnr. 8395 bnr. 9 sammen med boligene på gnr. 8395 bnr. 10 (felt C13). Kostnadsfordeling og bruk reguleres i egen avtale.

(4) Borettslaget plikter å være medlem av Gamlegrendåsen Nord Velforening.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og demest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller ventet barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer bod i leiligheten. I tillegg har hver andel bod i tilknytning til carport. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden varetar det offentlige krav til bodplass for andelene.

(7) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslovens § 5-6 første ledd har bod i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygnings eksteriør – herunder oppsettning av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarelig stand og vedlikeholde slik som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Retsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp uelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(5) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det oppføres en carport pr. bolig, i tillegg til 2 HC-plasser og 5 gjesteparkeringsplasser ute.

Bruksrett til carport kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets fellesslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseierens side. Carportene kan leies ut internt i borettslaget.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slukt som rør, sikringskap fra og med første hovedsirkning/minnaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slukt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kammer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning og rengjøring av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

(7) Opptager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger, sløyskjerm og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdspikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av carportene betales gjennom felleskostnadene etter fastsatt nøkkel, da carportene anses som en del av den opprinnelige bygningsmasse.

(5) Kostnader til vannforbruk for utvendig tappekran

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt pantedrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantedrettet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangstulvbruddslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med innfall til varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9-5 Møterett

Alle andeiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andeiserens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andeiserens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andeiserer som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andeiserer kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andeiserer.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andeiere eller andre en urimelig fordel til skade for andeiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

HUSORDENSREGLER FOR HENCKELTUNET BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 20.02.2017

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser. Hver andel disponerer en carport som følger andelen ved salg.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammetaliste etter navneopprop og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse navneopprop og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

3 av 19

Velkommen til årsmøte i HENCKELTUNET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 17:00, Utendørs i borettslaget, Henckelmyra, Kongsberg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
- Godkjenning av møteinnkallingen
- Årsrapport og årsregnskap
- Fastsattelse av honorarer
- Valg av tillitsvalgte
- Valg av delegater til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i HENCKELTUNET BORETTSLAG

2 av 19

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 3387 Kommentarer til årsregnskap 2024.pdf
- 3387 Henckeltunet Borettslag.pdf
- 3387 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000.

4 av 19

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Lenes og Anne er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Simen Njerne Myreng

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomiteemedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

5 av 19

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets årsrapport

Årsrapport Henceltunet borettslag

Årsrapporten til styret har som hensikt å gi et kort og informativt bilde av styrets arbeid fra forrige årsmøte og til nå.

Styrets medlemmer:

Styreleder: Lene Selle

Styremedlem: Anne Schia

Styremedlem og nestleder: Simen Njerve Myrreng

Vara: Jan Inge Samelen

Vara: Kasper Jeppesen Berg-Hanssen

Styrets arbeid

Styret har avholdt faste styremøter hver 2. måned, samt har styret i noen perioder hatt enda flere møter grunnet ekstra behov. Styret har gjennom perioden prøvd å bruke vibbo aktivt for å holde beboere informert, i tillegg til å ha snakket direkte med beboere i en del saker. Det har vært et mål for styret med økonomisk måtehold gjennom denne perioden, både grunnet økte kostnader da særlig i form av økte renter på lån, men også grunnet at beboere på forrige årsmøte ga et klart signal om at dette var viktig. Av store prosjekter i perioden har det vært gjennomført arbeid på EI-billegg som beboere ble informert om via vibbo, dette var et viktig prosjekt for å styrke kapasiteten til anlegget. Videre har styret fulgt opp tiltaket fra årsmøte på å få på plass IN-ordning, som var på plass fra september 2024 av. Styret har også brukt en god del tid på å få på plass en betalingsordning for beboere med el-bil, samt administrere denne. Det har ellers ikke vært gjennomført noen store vedlikeholdsprosjekt. Det har vært satt opp to dugnader i året som vanlig, en dugnad i høst og en i vår.

Økonomisk oversikt og framtidplaner:

Kommentarer til årsregnskapet:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Budsjett:

Budsjettet lagd for 2025 er primært basert på driftskostnader i 2025 og tidligere budsjett og regnskap. Det er ikke planlagt noen store prosjekter i 2025 og styret har fortsatt fokus på økonomisk måtehold.

3387 Henceltunet Borettslag - Kommentarer til årsregnskapet 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik i resultatregnskapet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bjergby Allé 2
1799 København V
Praxisnr. 7704 V/ka
0121 0440

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HENCKELTUNET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HENCKELTUNET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning innenfor vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at oppgaver følger av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisor.ongunn.no/REVISORSOPPGAVER>

BDO AS

Ole Jarte Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de

8 av 19

3387 Henckelunet Borettslag.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

HENCKELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 819 693 102, KUNDENR. 3387

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal løres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	418 624	1 014 101
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Arets resultat (se res.regnskapet)	116 544	-557 640
Tilbakeføring av avskrivning	8 434	4 920
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-42 170
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0
Innsk. øremerk. bankkto.	-1 049	-587
B. ARETS ENDR. I DISP. MIDLER	63 929	-595 477
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	482 553	418 624

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	536 506	582 895
Kortsiktig gjeld	-53 953	-164 271
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	482 553	418 624

Vedlegg 3

10 av 19

3387 Årsregnskap 2024.pdf

Permo Dokumentskikk: L7Y1-TV6N-6IC1L-GTJW-SANB6-MUWNC

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

HENCKELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 819 693 102, KUNDENR. 3387

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
	471 940	0	0	1 867 860
Kapitalkostnader	2 078 262	1 755 216	2 615 000	791 140
Innkrevde felleskostnader				
SUM DRIFTSINNTEKTER	2 550 202	1 755 216	2 615 000	2 659 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Slyrehonorar	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	-8 434	-4 920	0	0
Revisjonshonorar	-5 373	-6 217	-5 600	-6 800
Forretningsførerhonorar	-52 935	-50 270	-53 000	-56 000
Konsulenthonorar	-34 750	-2 336	-2 500	-15 000
Kontingenter	-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	-104 056	-298 719	-253 000	-177 000
Forsikringer	-68 988	-50 608	-54 000	-65 000
Kommunale avgifter	-159 712	-140 557	-175 000	-180 000
Energi/lyring	-22 149	-18 056	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd	-110 664	-105 624	-114 000	-119 000
Andre driftskostnader	-10 738	-13 026	-9 600	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-638 450	-750 984	-747 350	-709 450
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:	1 911 752	1 004 232	1 867 650	1 949 550
Innbetalt andel fellesgjeld	60 000			
DRIFTSRESULTAT	1 971 752	1 004 232	1 867 650	1 949 550
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11 656	20 470	15 000	6 000
Finanskostnader	-1 866 864	-1 582 342	-2 007 600	-1 873 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-1 855 208	-1 561 872	-1 992 600	-1 867 000
ARSRESULTAT	116 544	-557 640	-124 950	82 550

Overføringer:
Til annen egenkapital 0
Fra annen egenkapital -557 640

Vedlegg 3

11 av 19

3387 Årsregnskap 2024.pdf

HENCKELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 819 693 102, KUNDENR. 3387

BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	46 246 500	46 246 500
Tomt		817 500	817 500
Andre varige driftsmidler		28 816	37 250
Miljøbankkonto, øremerket	13	32 585	27 700
SUM ANLEGGSMIDLER		47 125 402	47 128 951
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 685	0
Andre kortsiktige fordringer	14	4 981	0
Driftskonto OBOS-banken		232 781	220 523
Sparekonto OBOS-banken		272 059	362 372
SUM OMLØPSMIDLER		536 506	582 895
SUM EIENDELER		47 661 907	47 711 846
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Annenn egenkapital	15	483 101	366 557
SUM EGENKAPITAL		573 101	456 557
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	32 884 800	32 944 800
Borettsinnskudd	17	14 119 200	14 119 200
Avsetning bomljøttlån	18	30 853	27 017
SUM LANGSIKTIG GJELD		47 034 853	47 091 017
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		43 746	4 548
Pålepte renter		10 207	159 723
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 953	164 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 661 907	47 711 846
Pantstillelse	19	47 064 000	47 064 000
Garantiansvar		0	0
Kongsberg, 22.04.2025, Styret i Henckeltunet Borettslag			
Lene Selle /s/			
Anne Schia /s/			
Simen Njerve Myreng /s/			

Vedlegg 3

12 av 19

3387 Årsregnskap 2024.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapspraksis for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntekstføres etter opplysningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunkt. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunkt. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skatterettskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitallesningen. Egenkapitallesningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetaling finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslaget långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesskostnader	2 078 262
Kapitalkostnader på IN-lån	466 959
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 981
Overført til kapitalkostnader	-471 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 078 262

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgeberavgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgeberavgiften knytter seg til styrehonoratet.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoratet er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 373.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggs tjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 750
SUM KONSULENTHONORAR	-34 750

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 263
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 290
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 056

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 588
Kommunale avgifter	-153 124
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-159 712

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-348
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 583
Andre kontorkostnader	-55
Drivstoff biler, maskiner osv.	-715
Vedlikehold bilermaskiner osv.	-3 878
Bank- og kortgebyr	-2 060
Velferdskostnader	-399
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 738

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER
 Renter av driftskonto i OBOS-banken 920
 Renter av sparekonto i OBOS-banken 10,736
SUM FINANSINNTEKTER 11 656

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER
 Renter og gebyr på lån OBOS-banken -1 866 864
SUM FINANSKOSTNADER -1 866 864

NOTE: 12
BYGNINGER
 Bygninger 46 246 500
SUM BYGNINGER 46 246 500

Tomten ble kjøpt i 2018.
 Gnr. 8395/bnr. 8
 Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Robotklipper
 Tilgang 2023 42 170
 Avskrevet tidligere -4 920
 Avskrevet i år -8 434
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 28 816
SUM ARETS AVSKRIVNINGER -8 434

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER
 Finansavregning 2024 4 981
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 4 981

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL
 Opplyent egenkapital 423 101
 Egenkapital fra IN tidligere 0
 Egenkapital fra IN 2024 60 000
 Reduksjon EK fra IN 0
SUM ANNEN EGENKAPITAL 483 101

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstrordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
 Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
 Renter 31.12: 5.68%, løpetid 40 år -32 944 800
 Opprinnelig 2019 0
 Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0
 Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0
 Nedbetalt tidligere, IN 0
 Nedbetalt i år, IN 60 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -32 884 800

Lånet er et ammetisilån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.04.2029
 For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
 Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebelegningene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebelegningene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
 Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Obs-Banken	Første avdrag er 30/04-2029
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2029	
1002, 1005, 1008, 2008	1 750
2002, 2005	1 800
1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009	2 000
2001, 2004, 2007	2 050
2003, 2006, 2009	2 100

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD
 Opprinnelig 2019 -14 119 200
SUM BORETTSINNSKUDD -14 119 200

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD
 Avsetning bomiljøtiltak -30 853
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -30 853

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 119 200
Pantelån	32 884 800
Beregnete IN-forpliktelser	60 000
TOTAL	47 064 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	46 246 500
Tomt	817 500
TOTAL	47 064 000

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2025 for HENCKELTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 819693102

Møtet ble avholdt 20. mai kl. 17:00, Utendørs i borettslaget, Henckelmyra, Kongsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter navneopprop og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse navneopprop og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble Anne Irene Ødegård og Jan Inge Sameien foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

✓ Vedtatt.

5. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Lene og Anne er ikke på valg.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Simen Njerne Myreng

Følgende stilte til valg:

Simen Njerne Myreng

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kasper Jeppesen Berg-Hanssen

Jon Stormoen

Følgende stilte til valg:

Kasper Jeppesen Berg-Hanssen

Jon Stormoen

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Liss Løver

Anne Irene Ødegård

Følgende stilte til valg:

Liss Løver

Anne Irene Ødegård

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kasper Jeppesen Berg-Hanssen

Følgende stilte til valg:

Kasper Jeppesen Berg-Hanssen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Lene Selle

Følgende stilte til valg:

Lene Selle


Til å signere protokollen:

Jørn Steihaug /s/
Møteleder og protokollfører

Anne Irene Ødegård /s/
Protokollvitne

Jan Inge Sameien /s/
Protokollvitne

Vedlegg: Kommunalinformasjon

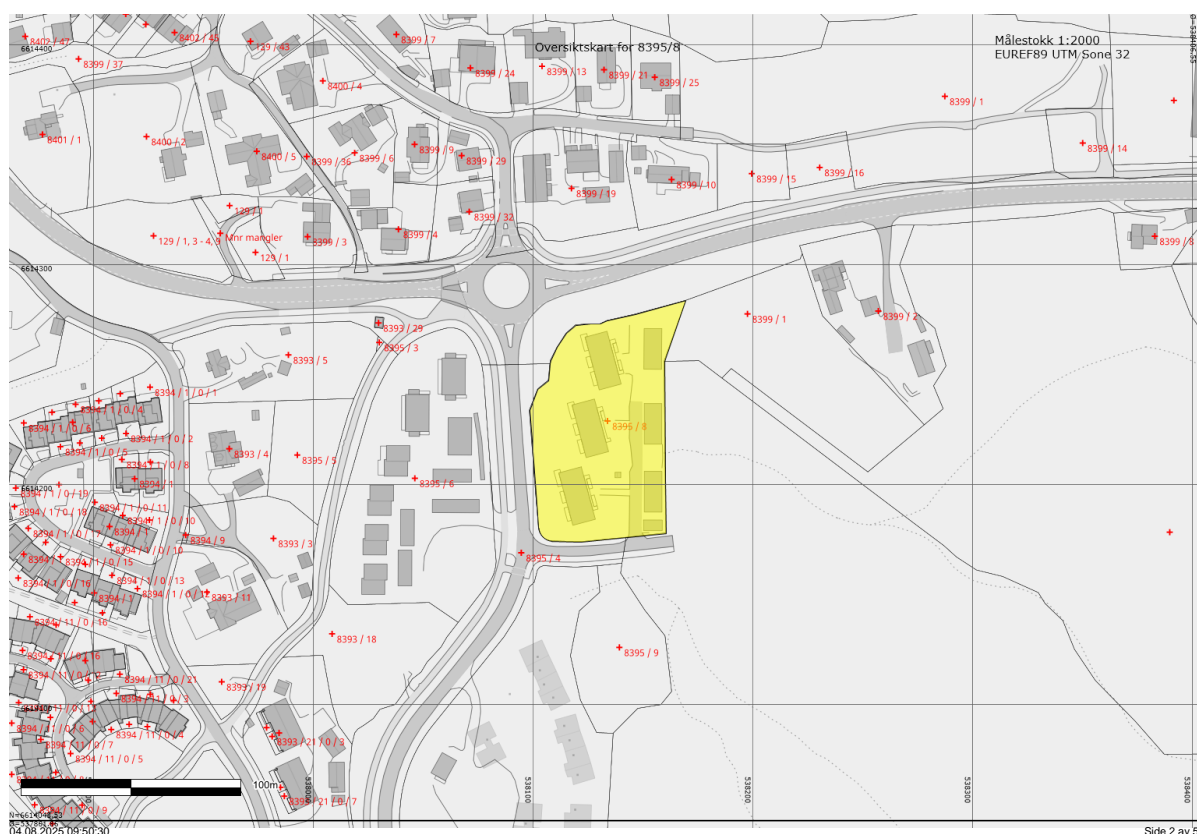
 Kongsberg kommune	<h2>Matrikkelkart</h2>			
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3303 - Kongsberg kommune	8395	8	0	0

Orientering om matrikkelkart

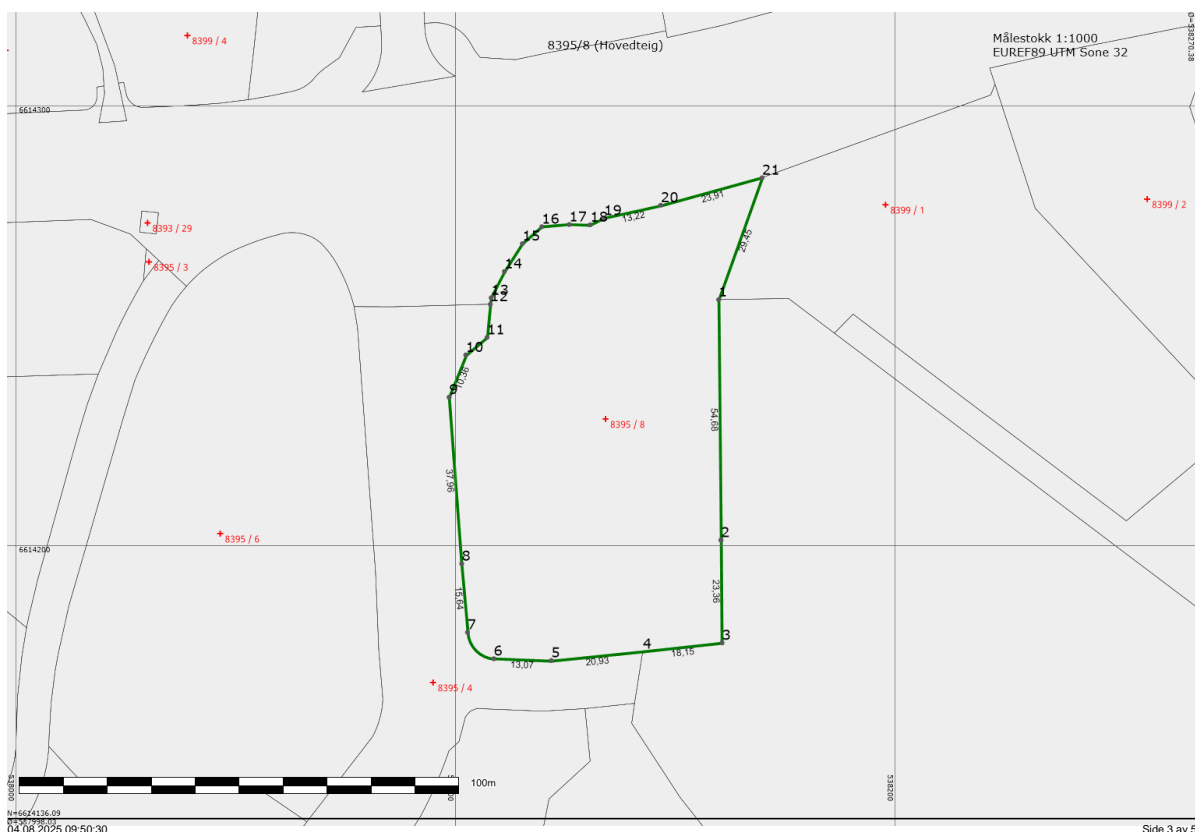
Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

04.08.2025 09:50:27

Side 1 av 5



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Areal og koordinater

Areal: 5763,20

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6614228,63

Øst: 538134,21

Ytre avgrensning

Løpnr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6614255,79	538159,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			54,68	Ikke hjelpelinje		15	
2	6614201,11	538160,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			23,36	Ikke hjelpelinje		15	
3	6614177,75	538160,71	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			18,15	Ikke hjelpelinje		15	
4	6614175,77	538142,67	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			20,93	Ikke hjelpelinje		15	
5	6614173,75	538121,84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			13,07	Ikke hjelpelinje		15	
6	6614174,14	538108,78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	6,50
			9,25	Ikke hjelpelinje		15	
7	6614180,16	538102,79	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			15,64	Ikke hjelpelinje		15	
8	6614195,75	538101,48	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			37,96	Ikke hjelpelinje		15	
9	6614233,60	538098,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			10,36	Ikke hjelpelinje		15	
10	6614243,23	538102,40	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			6,27	Ikke hjelpelinje		15	
11	6614247,22	538107,24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			7,57	Ikke hjelpelinje		15	
12	6614254,75	538107,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			1,48	Ikke hjelpelinje		15	
13	6614256,22	538108,17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			6,71	Ikke hjelpelinje		15	
14	6614262,21	538111,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	

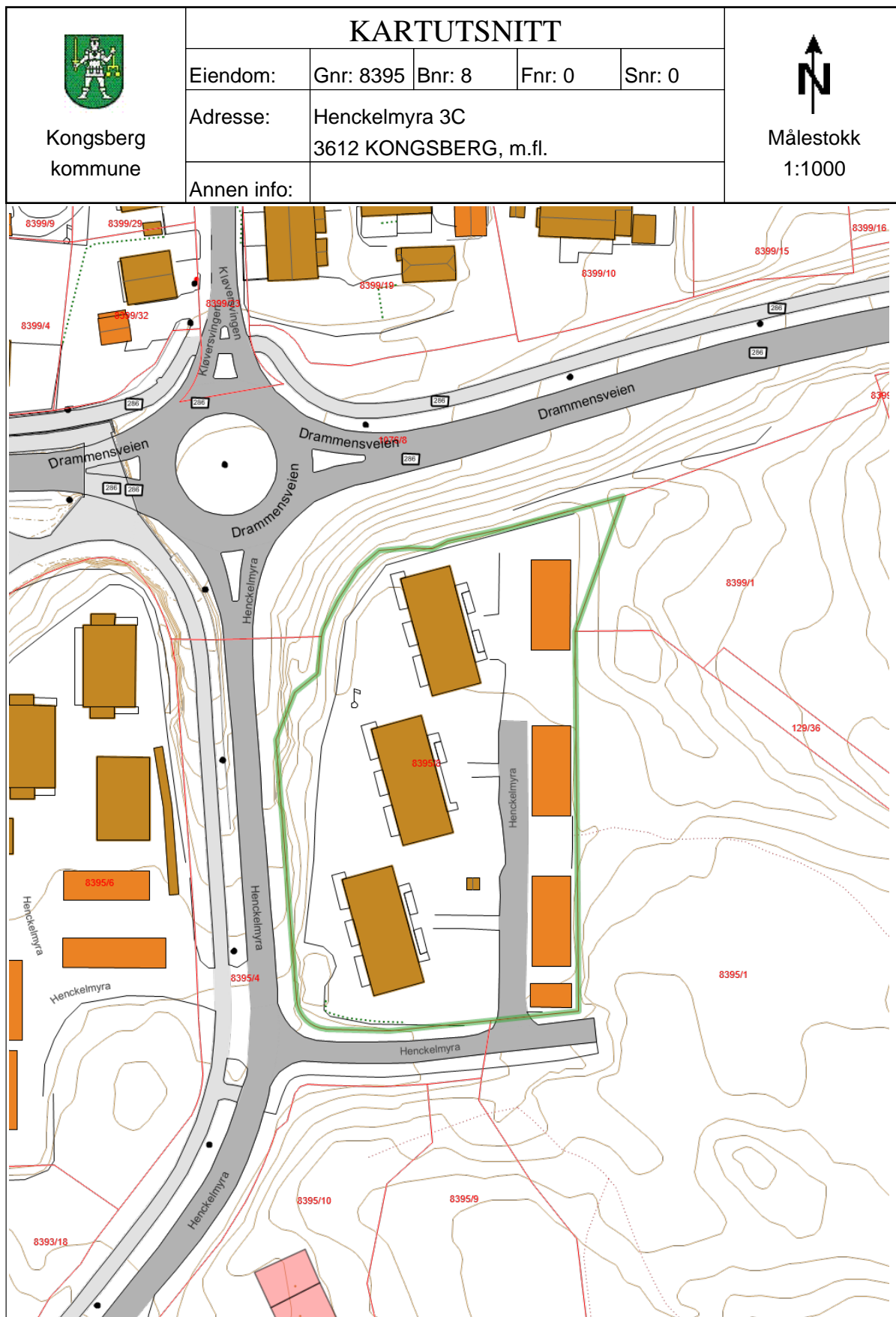
04.08.2025 09:50:30

Side 4 av 5

Vedlegg: Kommunalinformasjon


































			7,54	Ikke hjelpelinje		15	
15	6614268,55	538115,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			5,83	Ikke hjelpelinje		15	
16	6614272,38	538119,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			6,26	Ikke hjelpelinje		15	
17	6614272,89	538125,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			4,78	Ikke hjelpelinje		15	
18	6614272,82	538130,70	Fiell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			3,50	Ikke hjelpelinje		15	
19	6614274,34	538133,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			13,22	Ikke hjelpelinje		15	
20	6614277,27	538146,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			23,91	Ikke hjelpelinje		15	
21	6614283,53	538169,82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			29,45	Ikke hjelpelinje		15	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



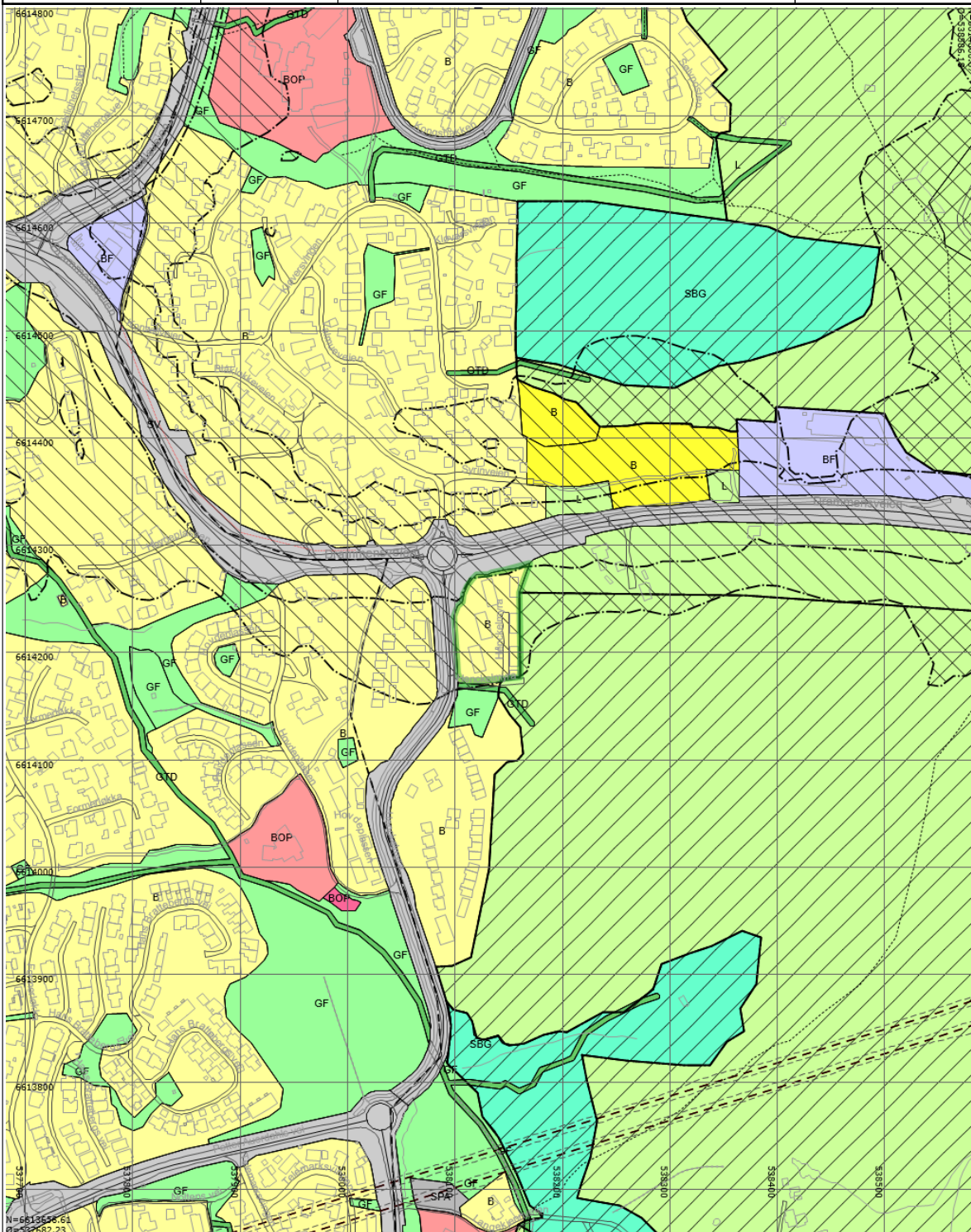
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

 Eiendomsgrense - God nøyaktighet	 Eiendomsteig	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Hekk
 Flaggstang	 Gjerde	 Loddrett mur
 Skjerm	 Voll	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru
 Sti	 Godkjente byggetiltak	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Bru
 Forskningskurve Kongsberg Fylkesveg gatenavn.	 Høydekurve Kongsberg Kommunalveg gatenavn.	 Fylkesvegboks Privatveg gatenavn.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

 Kongsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 8395	Bnr: 8	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Henckelmyra 3C 3612 KONGSBERG, m.fl.				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030				

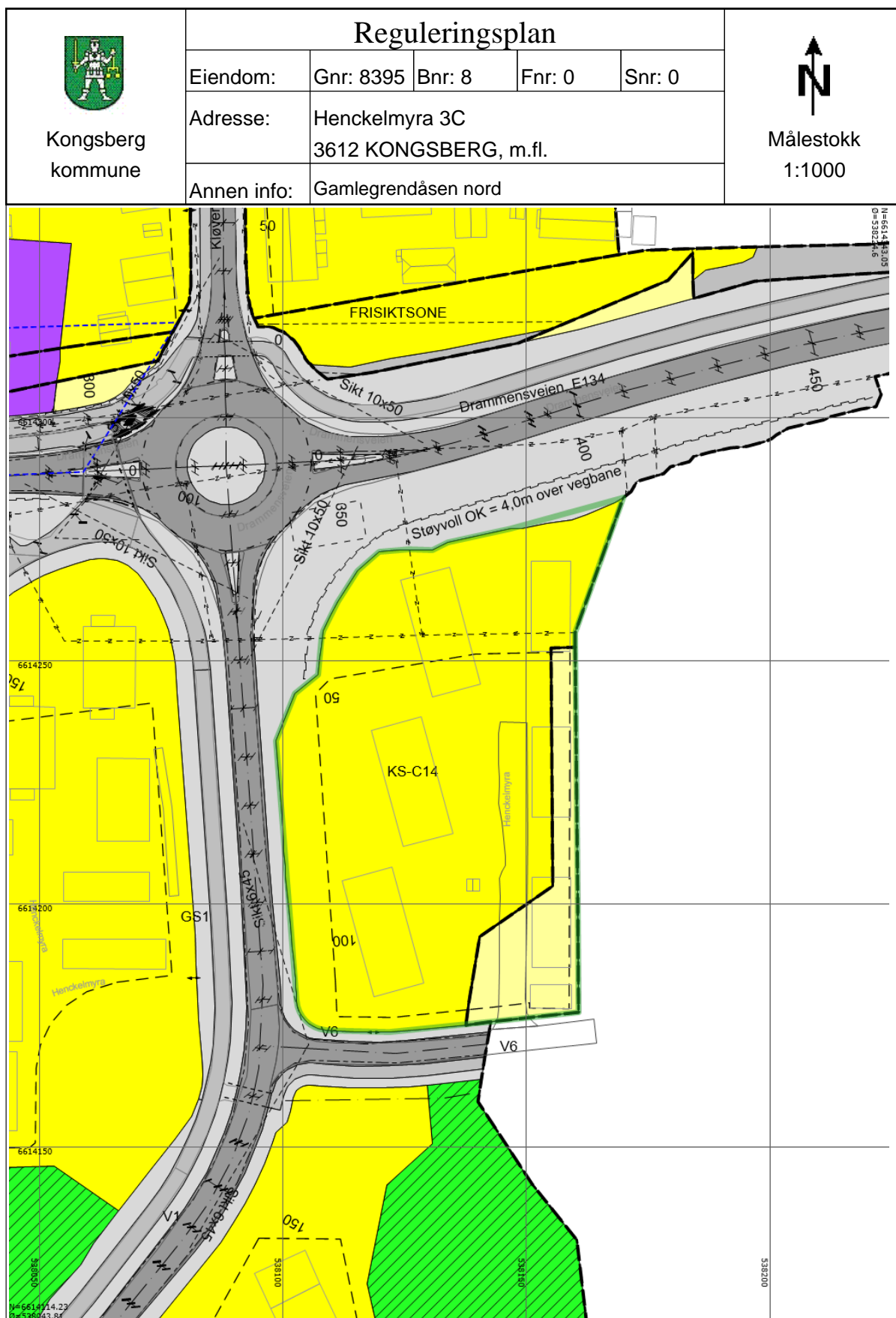


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

 TakoverbyggKant	 Traktorveg midtlinje	 Udefinert bygning
 Godkjente byggetiltak	 Bygning	 Kanal og grøft
 Elv og bekk	 Gang- og sykkelveg	 Traktorveg
 Veg	 Tunell	 Bru
 Innsjø	 KULTURMINNELINJE	 KpBestemmelseGrense
 KpBestemmelseOmråde	 Fjernveg - Tunnel - Nåværende	 Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for støysoner	 Hensyn friluftsliv
 Bevaring kulturmiljø	 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Forretninger - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig	 Veg - Nåværende
 Parkering - Nåværende	 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 Turdrag - Fremtidig	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Europaveg gatenavn_
Fylkesveg gatenavn_	Kommunalveg gatenavn_	Privatveg gatenavn_

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Veg		Bru
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt		Regulert parkeringsfelt		Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm		Bru		Tunnel
	Måle- og avstandslinje		Boligområde		Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse		Industri		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Felles lekeareal
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bestemmelser til reguleringsplan 336R Gamlegrändåsen nord med endringer Kongsberg kommune

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

§ 1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for boligbygging med særlig vekt på tett/lav bebyggelse, men samtidig ta vare på grønnstruktur med legater og stier/gjerder.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart vedtatt 9.09.2011, 18.5.11, 16.3.2015 og 5.7.2019.
Planen vil erstatte små deler av reguleringsplanene 085R Madsebakken 1 (3.3.76), 096R-1 og 096R-2 Gamlegrändåsen (2.3.87), 116R Risteigen (14.8.79), 184R Gang- og sykkelveg til Sono (5.2.92) og 346R Barnehage Langedjennveien (13.9.07).

§ 3 REGULERINGSFORMAL

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

a) Byggeområdet (PBL85 § 25, 1. ledd nr.1):

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Industri
- Offentlig/allmennyttig (barnehage)

b) Offentlige trafikkområder (PBL85 § 25, 1. ledd nr.3):

- Kjørveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass

c) Frområder (PBL85 § 25, 1. ledd nr.4):

- Annen frtområde

d) Spesialområder (PBL85 § 25, 1. ledd nr.6):

- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

e) Fellesområder (PBL85 § 25, 1. ledd nr.7):

- Felles avkjørsel / alkotst
- Felles leketeater for barn
- Felles grøntanlegg

f) Kombinerte formål (PBL85 § 25, 2. ledd):

- Midlertidig trafikkområde

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

a) Bebyggelse og anlegg (PBL08 § 12-5 nr. 1):

- Frittliggende småhusbebyggelse (FS-B3c, FS-B4, FS-B5) (se §§ 11.1 og 5.1)
- Energianlegg (T) (se § 11.2)
- Renovasjonsanlegg (R1 – R3) (se § 11.3)
- Lekeplass (S1 – S4) (se § 11.4)

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

- Kjørveg (V1 – V3) (se § 12.1)
- Parkeringsplass (P1 – P9) (se § 12.2)

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

- Turveg (T1-T10) (se § 13.2)

§ 3.3 Hensynssoner (PBL08, gjelder i tilknytning til delene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)
For deler av planområdet er dessuten følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL08) §§ 12-6 og 11-8:

a) Sikringssoner:

- Fisiktt (H140) (se §§ 14.1 og 8.1)

b) Soner med særlige hensyn:

- Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_4) (se §§ 14.2 og 8.2)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

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

b) Krav til vegger, vann- og avløpsledninger

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

c) Krav vedvarende skolekapasitet og boligbyggeprogram

Boligene kan ikke bygges uten at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

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

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

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

II For det kan gis brukstillatelse for de første 50 nye boenheter tilsammen i område A og/eller B, må det være gitt brukstillatelse for veg V3 med undergang og fortau, veg V4, snuplass i enden av Gamlegrändåsen, gang-/sykkelveg G5S med tilknytning til vegen Stierbakke, alt som vist på planen.

III For det kan gis brukstillatelse for opp til 100 nye boenheter tilsammen i område A, B, KS-C8, KS-C10 og/eller KS-C12, må det dessuten være gitt brukstillatelse for veg V5, sykkelfelt og fortau langs Petter Auerdahls vei fra rundkjøringa og vestover innenfor planen, tiltak på gang-/sykkelveg og busstommer sør og nord for undergangen i Petter Auerdahls vei ved Løvåsveien, gang/sykkelveg G5S, samt nødvendig del av vegene V2 med fortau og V1 (nordfra eller sørrfra) med G51, alt som vist på planen. Når det er gitt brukstillatelse for disse tiltakene kan det også gis brukstillatelse til omsorgsboligene i B-A4.

IV For det kan gis brukstillatelse for mer enn 100 nye boenheter innen planområdet, må det dessuten være gitt brukstillatelse for resten av infrastrukturen innenfor planområdet (se dog § 4.1 e IX og II-VIII), deriblant rundkjøring, undergang, busstommer med fortau og støyskjerm (elendommene 8399/4 og 32) og støyyvoller i kryssområdet i Drammensveien inklusiv stengning av stikkveg til Blåkløkkeveien, fortau langs Kløversvingen og gangveg videre fram til Madsebakken skole, resten av veg V1 med fartshumper (dog kan åpning av gjennomkjøring komme senere, jfr. punkt V), resten av gang-/sykkelveg G51, rundkjøring i Petter Auerdahls vei, sykkelfelt og fortau langs Petter Auerdahls vei fra plangrensa til Ove Gjeddes vei, samt resten av veg V2, gang/sykkelveg G5Z med forbindelse veslover, alt som vist på planen.

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

e) Krav til opparbeidelse av utearealer og leketeater for brukstillatelse for tiltak

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

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

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrändåsen nord med endr., vedtatt 24.02.2020 Side 1 av 14

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrändåsen nord med endr., vedtatt 24.02.2020 Side 2 av 14

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- III For det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C2, FS-C3, FS-B4, FS-C6, FS-C7 og KS-C8 må felles lekeareal FL2 være ferdig opparbeidet.
- IV For det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-B3c, FS-B5 og KS-C10 må felles lekeareal FL3 være ferdig opparbeidet.
- V For det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C4, FS-C5, FS-C9, KS-C12 og KS-C15 må felles lekeareal FL4a/b være ferdig opparbeidet.
- VI For det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område KS-A7, KS-A8, KS-A9 og KS-A10 må felles lekeareal FL5 være ferdig opparbeidet.
- VII For det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-A1, FS-A2, FS-A3, B-A4, B-A5 og KS-A6 må felles lekeareal FL6 være ferdig opparbeidet.
- VIII For det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område KS-C13 og KS-C14 må felles lekeareal FL7 være ferdig opparbeidet.
- IX For det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C1 og KS-C18 må felles lekeareal FL8 være ferdig opparbeidet.
- X Aktivitetsplassen i området F2 skal opparbeides hurtigst mulig avhengig av tilgjengelige steinmasser, og seinest være ferdig opparbeidet før 200 boliger innenfor planen er tatt i bruk. Samtidig skal fortau langs Petter Auerdahls vei mellom rundkjøringa og Ellertsløkka være ferdig opparbeidet.
- XI For det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5 må:
- Tilhørende felles renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet (se § 10.3).
 - Tilhørende felles lekeareal være ferdig opparbeidet (se § 10.2).
 - Tilhørende felles akkompisveger og parkeringsplasser være ferdig opparbeidet (se § 11.1 og 11.2).
 - Tilhørende felles turveger være ferdig opparbeidet (se § 11.2).
- (Lagt til 18.5.11)
- f) Krav vedrørende støvskjermingsstiltak
For det kan gis tillatelse til tiltak med etablering av nye boenheter i områdene FS-B4, FS-C1, FS-C2, FS-C3, FS-C4, FS-C6, FS-C7, KS-C9, KS-C14, KS-C15 og KS-C18 må støvskjermingsvoll langs sørsida av Et34/Drammensveien være ferdig opparbeidet som vist på plankartet og omtalt i § 6.2 a. For støvfall/skjerm er ferdig etablert skal de to eksisterende avkjørsene i området stenges, og de aktuelle eiendommene i området skal ha fått ny atkomst i samsvar med planen.
- For det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter som er utsatt for vegtrafikkstøy som overskrider gjeldende tiltaksgrensener, må tilstrekkelige støvskjermingsstiltak være ferdige, jfr. § 4.11.
- For det kan gis tillatelse til tiltak med etablering av nye boenheter i områdene som ligger nærmest Et34/Drammensveien og som i følge støyberegningene vil være utsatt for støy over $L_{den} = 60$ dBA (FS-C6 og KS-C18), må trafikktøyen i området være redusert til under $L_{den} = 60$ dBA for aktuell byggehøyde og før det gjøres tiltak på tomta.
- g) Skjøtselsplan
For det settes i gang anleggstilltak eller tynnings- og beplantningstilltak i områder med kulturminner eller i de avmerkede bevaringsområdene, som omfatter fegatene med tilhørende sikringssoner, steingjerder, rydningsrøyser osv skal det foreligge en godkjent skjøtselsplan utarbeidet i samarbeid med kommunen, vernemyndighetene og interesseorganisasjonene.
- § 4.2 Krav om utomhusplan / detaljregulering**
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som omfatter regulerte fellesarealer som deifelt har andel i bruksrett til, jfr. § 3 i kommunal vedtekt til PBL§5 § 69 nr.3. For deifelt hvor tomtedeling ikke er vedtatt i plan, skal utomhusplanen omfatte hele deifeltet.
- Utomhusplanen skal dokumentere at krav til minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal og parkering er oppfylt i samsvar med kommunal vedtekt til PBL§5 § 69 nr.3.
- Som grunnlag for utomhusplanen skal det foretas detaljert registrering og innmåling av verdifull vegetasjon/naturmark og av eventuelle kulturminner (steingjerder og rydningsrøyser), jfr. § 4.5 og 4.13.
- For deifelt FS-B4 og FS-B5 i art. 18.5.11) KS-C18 skal det for det gis tillatelse til tiltak være vedtatt en detaljregulering av deifeltene.
- § 4.3 Tomtedeling**
Der det er aktuelt å dele fra tomtar og tomtedeling ikke er illustrert på plankartet, eller der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt tomtedelingsplan for deifeltet før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller rigningsutsetting av tiltak, jfr. PBL§5 § 28-1 nr.3.
- Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpassning til terrenget, i henhold til delingsloven § 3-2 foretas mindre justeringer av grensene.
- Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endr., vedtatt 24.02.2020 Side 3 av 14**
- § 4.4 Byggehøyder.**
Arker og takopploft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.
- § 4.5 Vegetasjonsnaturmark**
Eksisterende vegetasjon og fine svaberg som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal i størst mulig grad bevares.
- Ny bebyggelse samt nye trafikknett og kabelgrøfter skal plasseres slik at skade på viktig vegetasjon/naturmark blir minst mulig, og skal om mulig legges utenom regulerte grøntområder. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.
- § 4.6 Kabler og ledninger**
Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.
- § 4.7 Uforming av bygninger og anlegg**
Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet, tilpasset omgivelse og basert på bruk av varige materialer.
- Bygninger i samme delfelt skal tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming og lakform. Det skal likevel tilstræbes variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.
- Takflater skal være av materiale som hindrer sjenerende refleksjon av sollys.
- Uforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneringen bør legges parallell med høydekantene og husets lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Eventuelle murer skal ha en tiltalende og god utforming.
- § 4.8 Gjerdet, hekker o.l.**
Det kan plasseres steingjerder, hekker, gjerder e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerdet skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m.
- Mellom boligområder og friområder / fellesarealer skal eiendomsgrensene markeres med steingjerde, hekk, gjerde e.l. Dette gjelder også gjennom tunet på Stenebakke (FS-C1). Der samme striper av felles grøntområder ligger mellom boligområdene og fegate med steingjerde er denne markeringen ikke nødvendig. Slik markering av eiendomsgrensene skal dog ikke plasseres slik at allmenn tilgjengelighet til fellesarealer og friområder reduseres. Der eiendomsgrensene sammenfaller med eller ligger inntil steingjerde tillates ikke oppføring av gjerdet/hekk i eller inntil steingjerdet.
- § 4.9 Tilgjengelighet**
Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen. Allment tilgjengelige anlegg skal tilpasses universell utforming der dette er praktisk mulig slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.
- § 4.10 Stier**
Plankartet viser en del viktige forbindelseslinjer der det allerede finnes tydelige stier i terrenget eller hvor det tillates anlagt nye stier. Visse traséer er veiledende, og kan avvikles for å oppnå best mulig tilpassning til terrenget og andre stedlige forhold. Stiene skal opparbeides med en enkel teknisk standard, uten fast dekke og kun med minimale landskapsinngrep. Bredden bør være mellom 1,0 og 1,5 meter. Stigning bør om mulig ikke overstige 1:10. Stiene skal være et supplement til fegater, offentlige gangveger/fortau og interne veger innenfor deifeltene, og skal sammen med disse gi en fleksibel og god framkommelighet for syklende og gående. Stier og interne gangveier skal derfor være tilgjengelige for alminnelig ferdsel for syklende og gående. Der det i følge § 7 a kan tilrettelegges for maskinpreparert skiløype, kan ryddet bredde være på 5 meter. Der trasé for maskinpreparert skiløype legges parallell med fegatene, skal markdekke være gras og lyng og ikke gruses eller lignende.
- § 4.11 Støvskjerming**
For støv gis tillatelse til tiltak i byggeområdene som ligger nærmere vegene enn støvskote for $L_{den} = 55$ dBA for aktuell byggehøyde som vist på kartet, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støvgrensene i miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstillt.
- Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenheter har utomhusarealer som tilfredsstillter kravene i kommunal vedtekt og innendørs forhold som tilfredsstillter kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.
- I byggeområdene som ligger nærmere vegene enn støvskote for $L_{den} = 55$ dBA for aktuell byggehøyde som vist på kartet, skal alle rom med støyfølsom bruk i den enkelte boenhet ha vindu i fasade med støybelasting $L_{den}=55$ dBA eller lavere. I disse områdene er det aktuelt å benytte plassering av bygninger og mindre lokale skjermere for å tilfredsstillende uteoppholdsarealer.
- Ved etablering av støvskjermere og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.
- Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endr., vedtatt 24.02.2020 Side 4 av 14**

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 4.12 Avkjørsler

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

§ 4.13 Kulturminner

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.

a) Varsling

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

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

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

Andre steingjerder bør tas vare på så langt det passer, forsikres til nye grenser eller brukes til å supplere steingjerder som skal tas vare på. Kulturminner (steingjerder, tufter, rydningsrøyser o.l.) som tillates fjernet skal i samarbeid med kulturvermyndighetene dokumenteres med innmåling og avfoto-grafering for de fjernes.

§ 4.14 Anleggsperioden

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

§ 5 BYGGEOMRÅDER, (PBL85)
Innenfor byggeområdene kan det samlet oppføres inntil 462 boenheter. Det skal påses at samlet utnyttelse for områdene ikke blir mindre enn 300 boenheter.

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

De fellelene FS-C1, FS-C2, FS-C4, FS-C5 og FS-D1 er eksisterende småhusleiligheter innenfor planområdet hvor det allerede er oppført fritliggende småhus.

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

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrøndåsen nord med endr., vedtatt 24.02.2020 Side 5 av 14

a) Arealbruk

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

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

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

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

b) Grad av utnyttning

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

c) Byggehøyder

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

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

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

d) Plassering av bygg

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

e) Uiforming av bebyggelse og anlegg

Bygninger innenfor samme stormil/gruppe skal ha samme formspråk og takform. For delområdene FS-B5, FS-B4, FS-B3c, FS-B2a, FS-C6, FS-C7 og FS C9 skal bygningene ha samme formspråk, men det åpnes for forskjellige takformer. (lagrt/28.6.2020)

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

f) Terrasser / balkonger

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

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

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrøndåsen nord med endr., vedtatt 24.02.2020 Side 6 av 14

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

§ 5.2. Konsentrert småhusbebyggelse (Delfeltene KS-A6, KS-A7, KS-A8, KS-A9, KS-A10, KS-B3a, KS-C8, KS-C10, KS-C12, KS-C13, KSC-4, KS-C15 og KSC-18)

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger og kjede-/rekkehus mv.; med inntil tre målbare plan) med tilhørende anlegg. På områdene skal det anlegges sandlekeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

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

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

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

b) Grad av utnyttning

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

c) Byggehøyder

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

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

d) Utforming av bebyggelse og anlegg, steingjerder og rydningrøyser

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

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

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

e) Terrasser / balkonger

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

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

f) Oppfylling

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

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endr., vedtatt 24.02.2020 Side 7 av 14

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

g) Uteoppholdsareal

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

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

h) Kjedehus/rekkehus

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

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

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

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

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

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

VI Langs eiendomsgrænse vinkelrett på gata kan det der et behov for det, settes opp forstøttingsmur med høyde inntil 1,5 m.

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

i) Delfelt KS-A6 (Lagt til 21.2.2011)

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

j) Delfelt KS-C13 (Lagt til 24.02.2020)

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

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

a) Arealbruk

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

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endr., vedtatt 24.02.2020 Side 8 av 14

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

§ 6.1 Kjørveger (V1, V2, V3, V4, V5 og V6 samt eksisterende veier)

a) Arealbruk og tilgjengelighet:
Områdene skal benyttes til offentlige kjøreveger, noen steder med langsående fortau og sykkelfeltet som vist på plankartet.

Følgjengeroverganger skal ha tilgjengelighet for funksjonshemmede.

b) Veibredde
Gater og veier skal opparbeides med bredder som vist på plankartet i henhold til kommunal norm.

c) Krysning av fegate
Sammenbindingsvegen V1 skal krysse planskilt under ny bru / kultvert for fekata NØ for ny rundkjøring i Petter Auerdahls vei, jfr. § 8.2 b.

d) Gangbrukskryssing
Det tiltales etablerert gangbrukskryssing over sammenbindingsvegen V1 mellom byggeområde KS-C13 og friområdet på vestsiden av veien, som vist på plankartet.

e) Veg V1 og Petter Auerdahls vei
For å begrense trafikkmengden og hastigheten tilstrekkelig på veg V1 og i Petter Auerdahls vei inn til det er bygget ny E134 forbi området, skal det skilles med 40 km/t og anlegges et nødvendig antall fartsrumper og eventuelt andre farsdeknepende tiltak. Kommunen kan svinge sammenbindingsveg V1 for gjennomkjøring dersom kommunen vurderer at gjennomkjøringstrafikken er blitt for stor.

f) Veg V6
Inn til veg V6 opparbeides som kommunal veg med snuplass. kan traséen brukes til felles avkjørsel for område KS-C14 og som akkonist for allmennleien til friluftsområdene østover.

§ 6.2 Annen veggrunn

a) Støyskjerm-/vallskjermbelte
Det skal anlegges støyskjerm-/vallskjermbelte som vist på plankartet. Skjermvull skal ha en høyde på 3 m over kjørebånen vest for rundkjøringa i Drammensveien, og 4,0 m øst for rundkjøringa i Drammensveien. Begge deler på sørsida av Drammensveien. Der det er plass til det skal det anlegges vull i stedet for skjerm. Støyskjermene skal være støy-absorbente. For støyvull-/skjerm skal det søkes om tillatelse til tiltak. Ved utforming av støyskjerm skal det legges vekt på tilpasning til omgivelsene og bruk av varige materialer.

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

c) Tilplanting
Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisksjoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøtt skal tilslås med gras.

§ 6.3 Gang- og sykkelveger (GS1, GS2, GS3, GS5, GS6 med forbindelse til Løvsveien og Kjørsvingen)

a) Arealbruk og tilgjengelighet
Gang- og sykkelvegene og fortauene skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:10. Stolper og nylantede trær plasseres minst 0,5 m fra gang- og sykkelbanen.

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

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

§ 6.4 Parkeringsplass

Området skal brukes til parkering for barnehagen i Langekjennveien og for allmennheten. Parkeringsplassen skal deles opp med grøntanlegg.

§ 7 FRILUFTSOMRÅDER (F1, F2, F3, F4, F6, F7, F8 og F9)

a) Arealbruk
Friområdene F1 (8,9 daa), F2 (33,6 daa), F3 (6,6 daa), F4 (10,0 daa), F5 (1,0 daa), F7 (0,7 daa), F8 (0,6 daa) og F9 (1,2 daa) skal kunne brukes til lek og rekreasjon. Byggeværk og anlegg kan kun tiltales der det er nødvendig for bruk av området til friområde, med mindre

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrøndåsen nord med endr., vedtatt 24.02.2020 Side 10 av 14

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

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

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

b) Grad av utnyttning

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

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

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

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

c) Byggehøyder

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

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

Eventuelt konsentrert småhusbebyggelse følger høydebestemmelsene i § 5.2 c.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

e) Uteoppholdsareal

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

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

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

f) Parkering

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

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

§ 5.4 Offentlig/allmenntilgjengelig - barnehage (O/A)

a) Arealbruk

I området O/A (5,2 daa) er det tillatt å oppføre offentlig eller privat barnehage med tilhørende anlegg.

Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom åpningstiden.

b) Grad av utnyttning

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

c) Byggehøyder

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

d) Parkering

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

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrøndåsen nord med endr., vedtatt 24.02.2020 Side 9 av 14

Vedlegg: Kommunalinformasjon

annet framgår av disse bestemmelsene.

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

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

b) Aktivitetspark for barn/strekslekeplass

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

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

c) Trasé for vann- og avløpsledninger

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

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

d) Salamanderdam

Vestre del av område F1 skal det samtidig som rundkjøringa opparbeides, i samarbeid med biolog gjøres tiltak som forbedrer forholdene for amfibier. Aktuelle tiltak er: fjerning av trær, oppgraving/reetablering av dam, stabilisere vannliganngens osv. Før anleggsstart i området skal trekkruiter for salamander kartlegges. Dersom viktige trekkruiter krysser Langkjennveien og eller trasé for Veg V1, skal det anlegges amfibiekulvert der.

§ 8 SPECIAL-OMRÅDER

§ 8.1 Frisiktsoner Ved Veg

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

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

§ 8.2 Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturlandskap)

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

a) Hva som skal bevares

Fegatene med steingjerder samt en sikringssoner utenfor steingjerdene skal bevares som kulturminne, jfr. § 4.13. Ved Stertebakke skal tunet øst for fogata og eldre boligghus vest for fogata tas vare på, jfr. § 5.1 a. I tillegg reguleres til bevaringsformål to påviste kulturminner med tilhørende sikringssoner, et beliggende i område F2 ved Petter Auerdahls vei og et annet beliggende delvis i byggeområde deifelt KS-C15 og delvis i felles lekeareal FL4b.

b) Krysningspunkter mellom fegater og offentlig trafikknødd

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

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

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrøndåsen nord med endr., vedtatt 24.02.2020 Side 11 av 14

steinlegges mellom steingjerdene og innsnevres til ett kjørefølt. Steingjerdene skal istandssettes der de må byres slik at endeflatene er stabile.

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

c) Skjølser av vegetasjon, markdekke, steingjerder mm

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

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

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

d) Tunet på Stertebakke med eldre boligghus

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

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

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

e) Saksbehandling

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

§ 9 FELLESOMRÅDER

a) Bruk av områdene

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

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

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

b) Vægbredder

Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

§ 9.2 Felles lekeareal for barn (FL 1, FL2, FL3, FL4a/b, FL5, FL6, FL7 og FL8)

a) Nærlekeplasser

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

b) Bruk av områdene

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrøndåsen nord med endr., vedtatt 24.02.2020 Side 12 av 14

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- c) **Ferdigstillelse**
Områdene skal være ferdig opparbeidet for bebyggelsen i de respektive delfellene tas i bruk, jfr. § 4.1.

- d) **Bevaring av vegetasjon og terreng**
I områdene skal eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Tynnning/rydding av vegetasjon i forbindelse med tilrettelegging for lek tillates.

§ 9.3 Felles grøntarealer (FG-A2ab, FG-A4, FG-A5, FG-A6, FG-A8, FG-A9ab, FG-A10, FG-B3c, FG-B4ab, FG-B5ab, FG-C10, FG-C12, FG-C18 og FG-O/A)

- a) **Bruk av områdene**
Område FG-A2ab (0,4+0,2 daa) skal være felles for delfelt FS-A1 og FS-A2.
Område FG-A4 (0,3 daa) skal være felles for delfelt B-A4.
Område FG-A5 (0,4 daa) skal være felles for delfelt B-A5.
Område FG-A6 (0,5 daa) skal være felles for delfelt KS-A6.
Område FG-A8 (0,5 daa) skal være felles for delfelt KS-A8.
Område FG-A9ab (0,4+0,3 daa) skal være felles for delfelt KS-A9.
Område FG-A10 (0,7 daa) skal være felles for delfelt KS-A10.
Område FG-B3c (1,1 daa) skal være felles for delfelt FS-B3c.
Område FG-B4ab (0,5+0,6 daa) skal være felles for delfelt FS-B4.
Område FG-B5ab (0,5+0,4 daa) skal være felles for delfelt FS-B5.
Område FG-C10 (1,1 daa) skal være felles for delfelt KS-C10.
Område FG-C12 (0,4 daa) skal være felles for delfelt KS-C12.
Område FG-C18 (0,6 daa) skal være felles for delfelt KS-C18.
Område FG-O/A (0,8 daa) skal være felles for delfelt O/A.

- b) **Bevaring av vegetasjon og terreng**
I områdene skal eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

- c) **Saksbehandling**
Sammen med søknad om tillatt i tiliggende byggeområde skal det insendes skjøtselsplan for det aktuelle felles grøntareal som skal godkjennes av kommunen for eventuelle tynnings- eller beplantningstiltak i området kan igangsettes, jfr. § 8.2 om bevaring.

§ 10 KOMBINERTE FORMÅL

- § 10.1 **Midlertidig trafikkområde**
Området kan i anleggsperioden for rundkjøring og undergang benyttes til midlertidig omlegging av riksvegen og til riggområde. Etter at anlegget er avsluttet skal området straks settes i stand og benyttes slik eldre reguleringsplan for området bestemmer.

§ 11 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL08, gjelder i tilknytning til delfellene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, legt til 18.5.11)

- § 11.1 **Frittliggende småhusbebyggelse (FS-B3c, FS-B4 og FS-B5)**
For disse områdene gjelder bestemmelsene i § 5.1.
Nedenstående bestemmelser gjelder i tillegg til bestemmelsene i § 5.1.
For hver boligtomt vil en av parkeringsplassene iht. krav som er gitt i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr. 3, være dekket med felles parkeringsplasser i områdene P1 – P9.

Del av bygning som blir liggende nærmere tomtegrense mot annen boligtomt enn 4,0 meter må brannsikres etter gjeldende tekniske krav, dersom det ikke er inngått skriftlig avtale med nabo som sikrer tilstrekkelig avstand mellom bygningene.

På tomtene 10, 12, 13, 15, 16 og 17 skal det oppføres boliger med livsløpsstandard.

§ 11.2 Energianlegg (T)

I område T er det tillatt å oppføre en mindre transformatorblokk for levering av strøm i boligområdet.

§ 11.3 Renovasjonsanlegg (R1 – R3)

Disse områdene skal opparbeides med felles postkassetat og innsamlingsbeholdere for renovasjon. Beholdere skal stå innelukket eller i halvlekker.

Område R1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Område R2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

Område R3 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.

§ 11.4 Lekkeplass (S1 – S4)

Disse områdene skal opparbeides og vedlikeholdes som felles private sandlekeplasser iht. krav som er gitt i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr. 3.

Område S1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Område S2 skal være felles for tomtene 5 – 13 i delfelt FS-B4.

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endr., vedtekt 24.02.2020 Side 13 av 14

- Område S3 skal være felles for tomtene 14 – 20 i delfelt FS-B4.
Område S4 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

§ 12 SAMEERSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL08, gjelder i tilknytning til delfellene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, legt til 18.5.11 samt FS-B3b og B51a, legt til ...)

§ 12.1 Kjøreveg (V1 – V5)

Disse områdene skal opparbeides til felles private atkomstveger.

Veg V1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Veg V2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.

Veg V3 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

Veg V4 og V5 skal være felles for boliger som sokner til veien. (vedtatt 28.09.2020)

§ 12.2 Parkeringsplass (P1 – P9)

Disse områdene skal opparbeides til felles private gjesteparkeringsplasser med tilsvarende standard som atkomstvegene. Minst 1 av parkeringsplassene innefor hvert av områdene skal dimensjoneres for rullestolbrukere.

Område P1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Område P2 skal være felles for tomtene 5 – 8 og 12 – 13 i delfelt FS-B4.

Område P3 skal være felles for tomtene 9 – 13 i delfelt FS-B4.

Område P4 skal være felles for tomtene 14 – 16 i delfelt FS-B4.

Område P5 skal være felles for tomtene 17 – 20 i delfelt FS-B4.

Område P6 skal være felles for tomtene 21 – 23 i delfelt FS-B5.

Område P7 skal være felles for tomtene 24 – 26 i delfelt FS-B5.

Område P8 skal være felles for tomtene 27 – 30 i delfelt FS-B5.

Område P9 skal være felles for tomtene 31 – 33 i delfelt FS-B5.

§ 13 GRØNNSTRUKTUR (PBL08, gjelder i tilknytning til delfellene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, legt til 18.5.11)

§ 13.1 Turveg (T1 – T10)

Disse områdene skal opparbeides med felles private turveger.

Turveg T1 og T2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Turveg T3 – T6 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.

Turveg T7 – T10 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

§ 14 HENSYNSOMNER (PBL08, gjelder i tilknytning til delfellene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, legt til 18.5.11)

§ 14.1 Sikringssoner – friskt

For disse områdene gjelder bestemmelsene i § 8.1 Frisksone ved veg.

§ 14.2 Sone med særlige hensyn – Bevaring av kulturmiljø (H 570-1 – H 570-4)

Innenfor disse hensynssonene gjelder bestemmelsene i § 8.2 Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturlandskap).

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endr., vedtekt 24.02.2020 Side 14 av 14

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEKNISKE TJENESTER

Saksbehandler:
Jørn Schia
Telefon dir: 954 66 991

Dato:
27.08.2019
Deres dato:

Vår referanse:
16/3120-43
Deres referanse:

Arkivkode:
MAT 8395/8



KONGSBERG
KOMMUNE

Block Watne AS
Munkedamsveien 45 D

0250 OSLO

Nybygg - 3 boliger - Henckelmyra 1, 3, 5 Ferdigattest

Eiendom: gnr. 8395 bnr. 8

Adresse: Henckelmyra 1, 3 og 5

Tiltaket: Oppføring av 3 boligbygg, m/ totalt 18 boenheter.

Tiltakshaver: Block Watne AS

Vi mottok den 27.08.2019 søknad om ferdigattest for oppføring av 3 boligbygg med totalt 18 boenheter, og tilhørende anlegg.

Ferdigattest gis etter søknad, jf. plan-og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak. Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

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

Med vennlig hilsen

Jørn Schia
Byggesaksbehandler

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

Kopi:
Block Watne AS, Munkedamsveien 45 D, 0250 OSLO

Postadresse
Postboks 115
3602Kongsberg:

Besøksadresse:
Rådhuset
Kirkegt. 1
3616 Kongsberg

Telefon sentralbord:
32 86 60 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA

E-post: postmottak@kongsberg.kommune.no | www.kongsberg.kommune.no

Kopi internt:

Seksjon kart- og geodata

v/ Hanne Svalbjørg

Seksjon for vann, avløp og renovasjon, v/ Mari-Ann Bakkelund
Brann og redning v/ Jan Robin Herregaarden
Bjørn Siljan Nakjem

Vedlegg: Kommunalinformasjon

E-13

KONGSBERG KOMMUNE	
Plan- og næringsetningen	
Reg. nr.	15 AUG. 2015
Ark. Anso. F.	
Ark. Anso. B.	
Ark. Anso. S.	



FASADE MOT SYD VEST

— PLANERT TERRENG
 - - NAVARENDE TERRENG
 ■■■■■ GNF-ANSLER

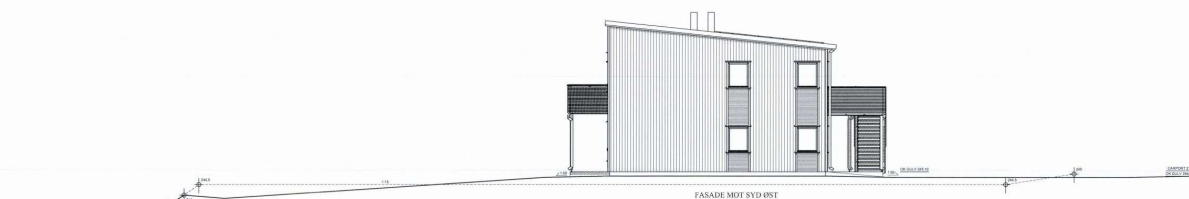
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 BYGGEMELDINGSTEGNINGER



TITTEL	FASADE_3	DATE	02.02.2016	UTGIVELSE	M.M.C. E.SZ.
BYGGEMELDING	BLOCK WATNE AS	BYGGEMELDING	8395 / B	BYGGEMELDING	Breitt 3-roms
PROSJEKTANT	C14 HENCKELMYRA	PROSJEKTANT	1:100	BYGGEMELDING	A2
PROSJEKTNUMMER	1039228	BYGGEMELDING	120_3	BYGGEMELDING	
BYGGEMELDING	BLOCK WATNE AS	BYGGEMELDING		BYGGEMELDING	

E-12

KONGSBERG KOMMUNE	
Plan- og næringsetningen	
Reg. nr.	15 AUG. 2016
Ark. Anso. F.	
Ark. Anso. B.	
Ark. Anso. S.	



FASADE MOT SYD ØST

— PLANERT TERRENG
 - - NAVARENDE TERRENG
 ■■■■■ GNF-ANSLER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 BYGGEMELDINGSTEGNINGER

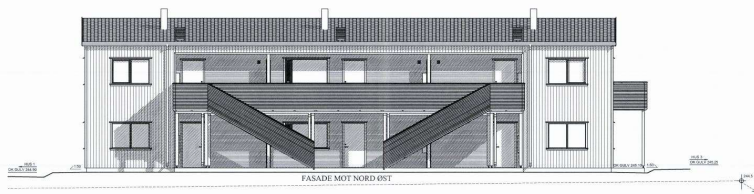


TITTEL	FASADE_4	DATE	02.02.2016	UTGIVELSE	M.M.C. E.SZ.
BYGGEMELDING	BLOCK WATNE AS	BYGGEMELDING	8395 / B	BYGGEMELDING	Breitt 3-roms
PROSJEKTANT	C14 HENCKELMYRA	PROSJEKTANT	1:100	BYGGEMELDING	A2
PROSJEKTNUMMER	1039228	BYGGEMELDING	120_4	BYGGEMELDING	
BYGGEMELDING	BLOCK WATNE AS	BYGGEMELDING		BYGGEMELDING	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

E-15

KONGSBERG KOMMUNE	
Plan- og byggesaksbehandling	
Reg. nr.	1504/16
15. AUG. 2016	
Ark. kode: P	
Ark. kode: S	
Ark. kode: A	



— PLANERT TERRENG
 - - - - - NÅVÆRENDE TERRENG
 ■■■■■ SNØFANGST

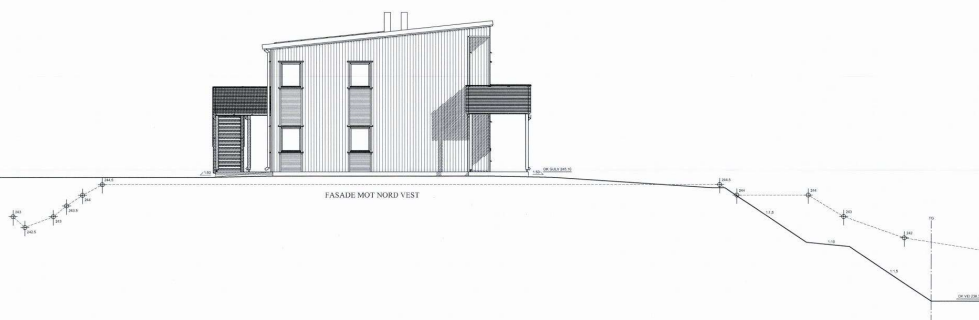
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 BYGGEMELDINGSTEGNINGER



TITTEL: FASADE_1	DAT: 02.02.2016	TEKNIK: M.M.C.	DRUKTIL: E.S.Z.
UTARBEIDET: BLOCK WATNE AS	DRUKTIL: 0395 / S		
PROSJEKT: C14 HENCKELMYRA	UTRINN: Breen 3-roms		
PROSJEKTNUMMER: 1039228	MASTROM (PERS. BL): 1:100	A2	
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER		
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER		
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER		

E-14

KONGSBERG KOMMUNE	
Plan- og byggesaksbehandling	
Reg. nr.	1504/16
15. AUG. 2016	
Ark. kode: P	
Ark. kode: S	
Ark. kode: A	



— PLANERT TERRENG
 - - - - - NÅVÆRENDE TERRENG
 ■■■■■ SNØFANGST

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 BYGGEMELDINGSTEGNINGER

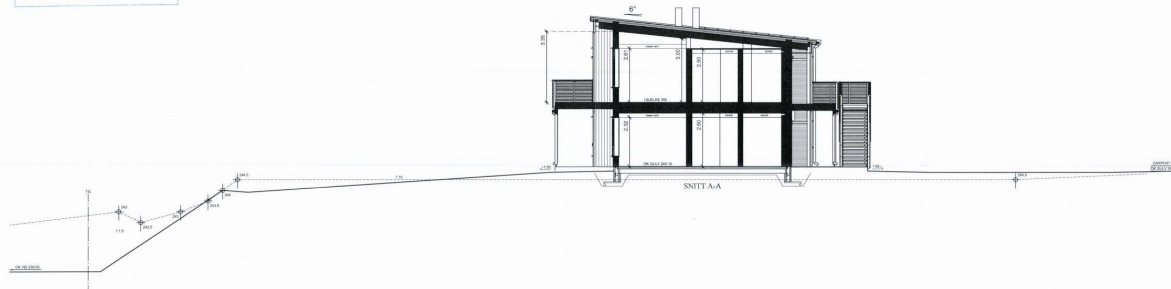


TITTEL: FASADE_2	DAT: 02.02.2016	TEKNIK: M.M.C.	DRUKTIL: E.S.Z.
UTARBEIDET: BLOCK WATNE AS	DRUKTIL: 0395 / S		
PROSJEKT: C14 HENCKELMYRA	UTRINN: Breen 3-roms		
PROSJEKTNUMMER: 1039228	MASTROM (PERS. BL): 1:100	A2	
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER		
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER		
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

E-17

KONGSBERG KOMMUNE	
Plan- og næringstjenesten	
Regnr.	Saksbehandler
15 AUG. 2016	
Ark. Kvalif. P.	
Ark. Kvalif. S.	
Ark. Kvalif. R.	



- PLANERT TERRENG
- - - NAVARENDE TERRENG
- ▬▬▬ GRANFANGER

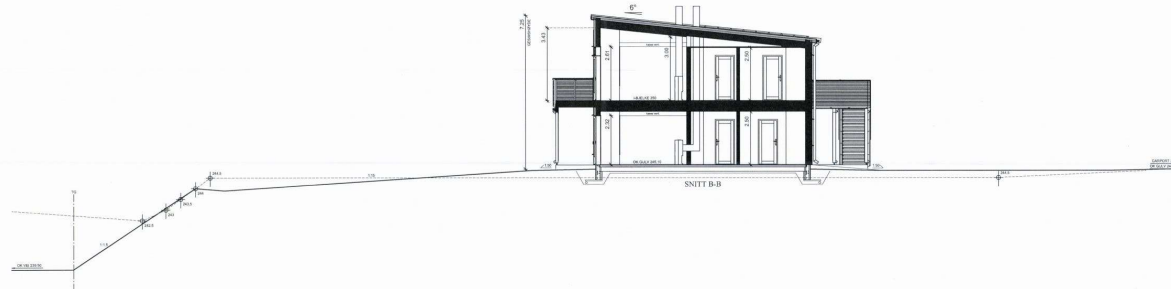
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 ETTERKONTROLLERT AV ENNEN
 OG KONTROLLERT AV ENNEN



TITTEL: SNITT_1	DATE: 02.02.2016	TID/TID: M.M.C.	DRUKKORT: E.SZ.
BESKRIVELSE: BLOCK WATNE AS	DRUKKORT: C14 HENCKELMYRA	AREAL: 8395 / 8	BRUK: Boretts 3-roms
PROSJEKTANT: HUS 2	PROSJEKTNUMMER: 1039228	MAKSTOK/DRUKSTOK: 1:100	A2
BLOCK WATNE Et unikt og fleksibelt borettslag	ANSITT: BLOCK WATNE AS	TEK. NR: 110_1	BLADNR:
PROSJEKTLEDER: 12.24.2016	TEK. NR: 110_1	ANSITT: BLOCK WATNE AS	BLADNR:

E-16

KONGSBERG KOMMUNE	
Plan- og næringstjenesten	
Regnr.	Saksbehandler
15 AUG. 2016	
Ark. Kvalif. P.	
Ark. Kvalif. S.	
Ark. Kvalif. R.	



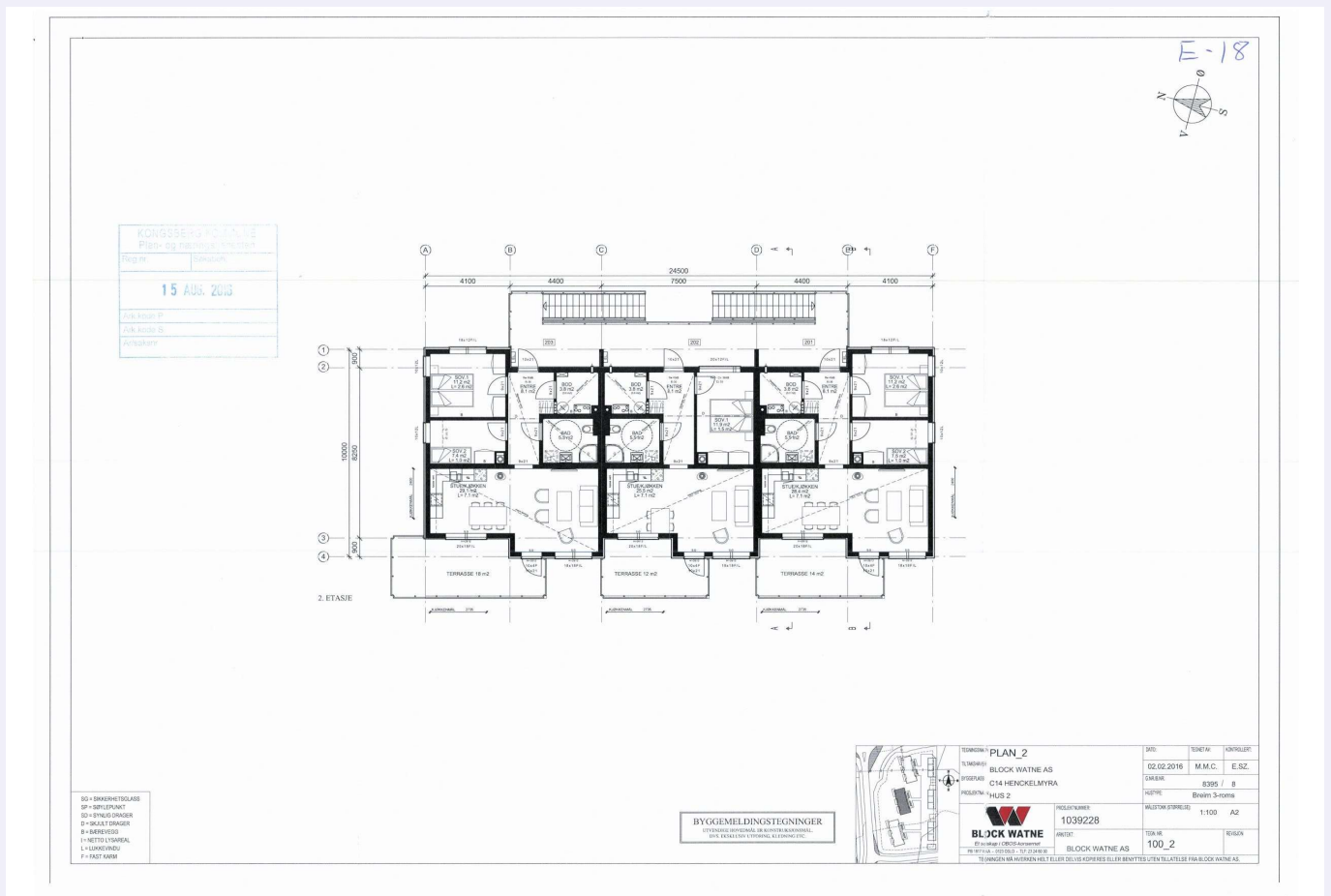
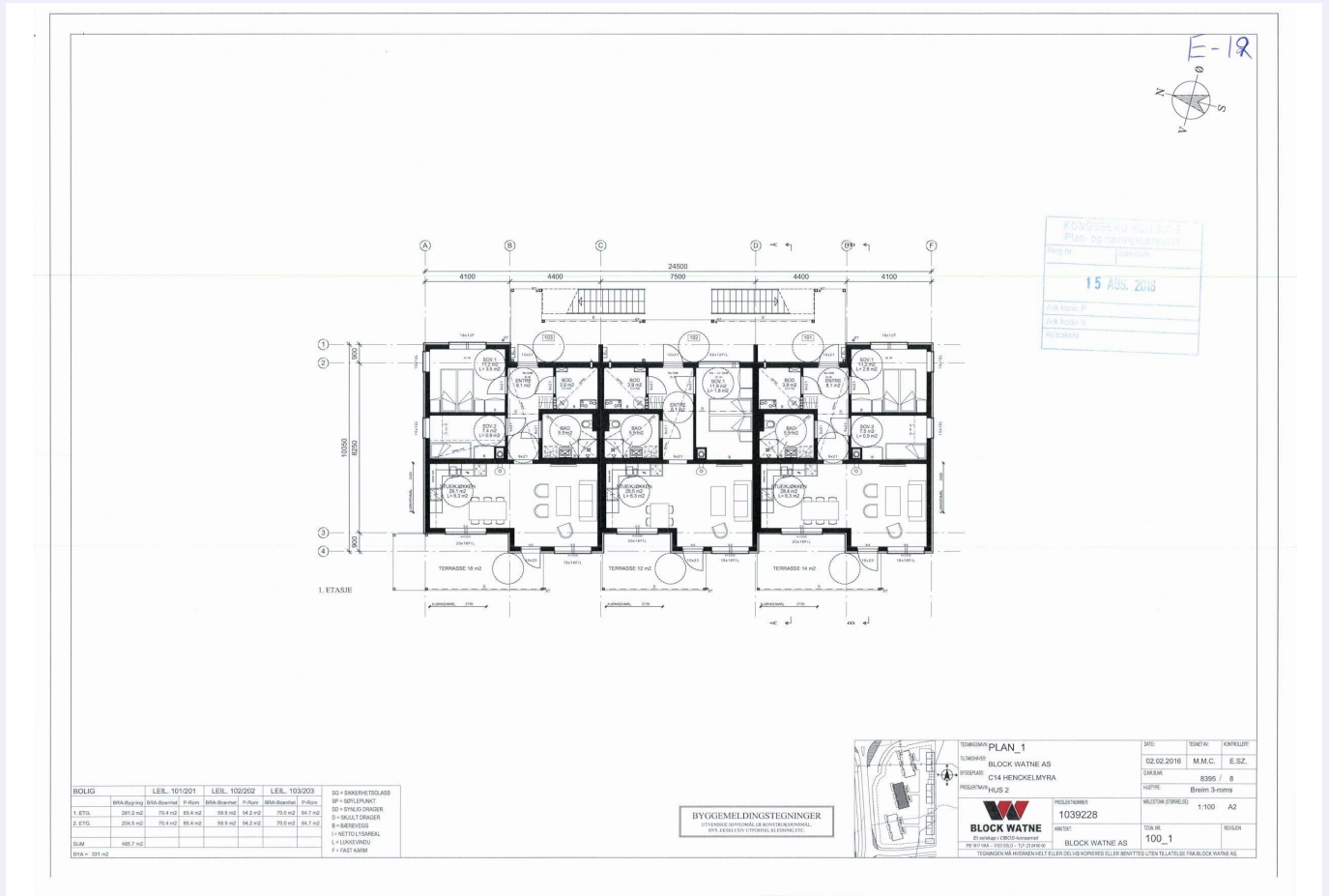
- PLANERT TERRENG
- - - NAVARENDE TERRENG
- ▬▬▬ GRANFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 ETTERKONTROLLERT AV ENNEN
 OG KONTROLLERT AV ENNEN

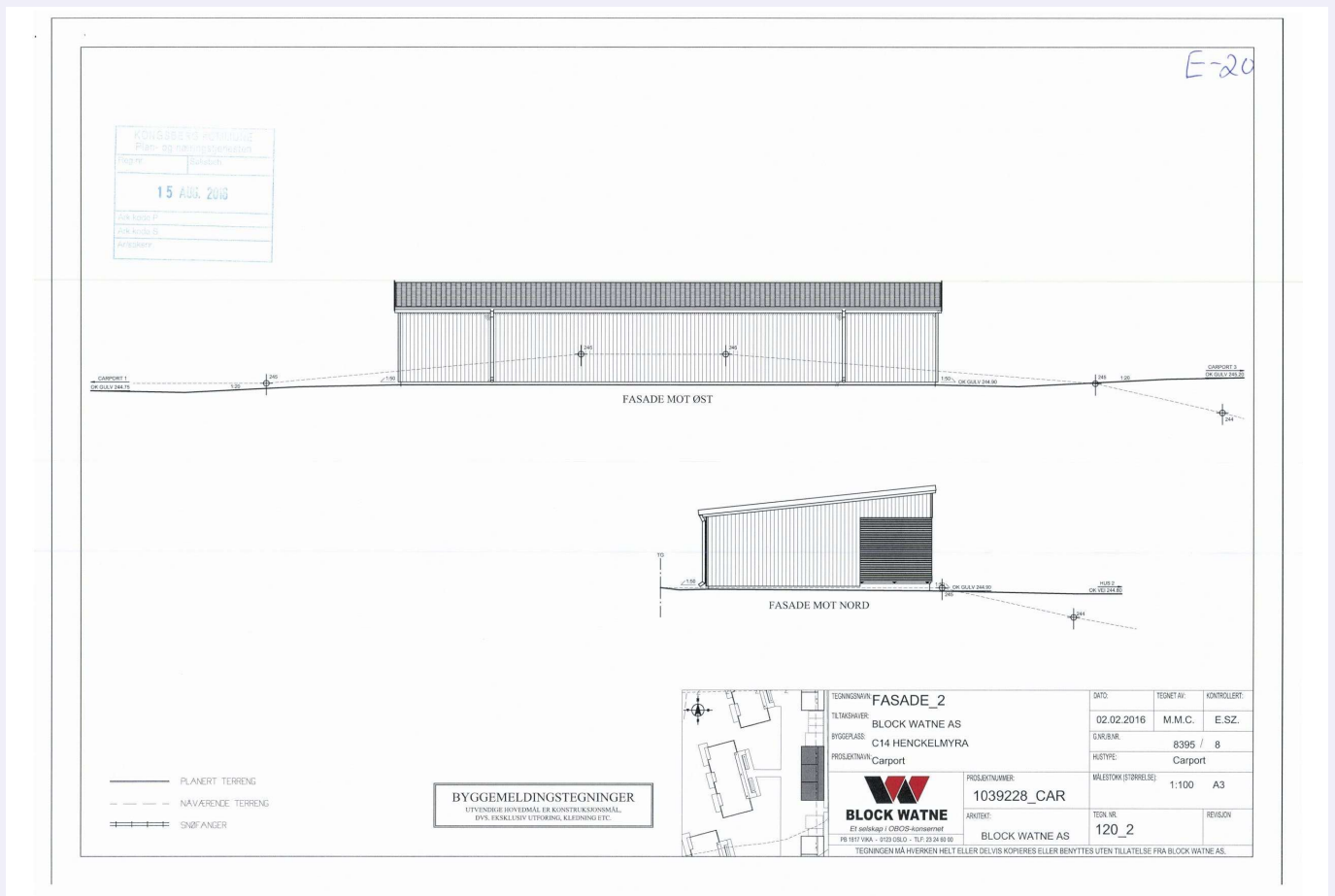
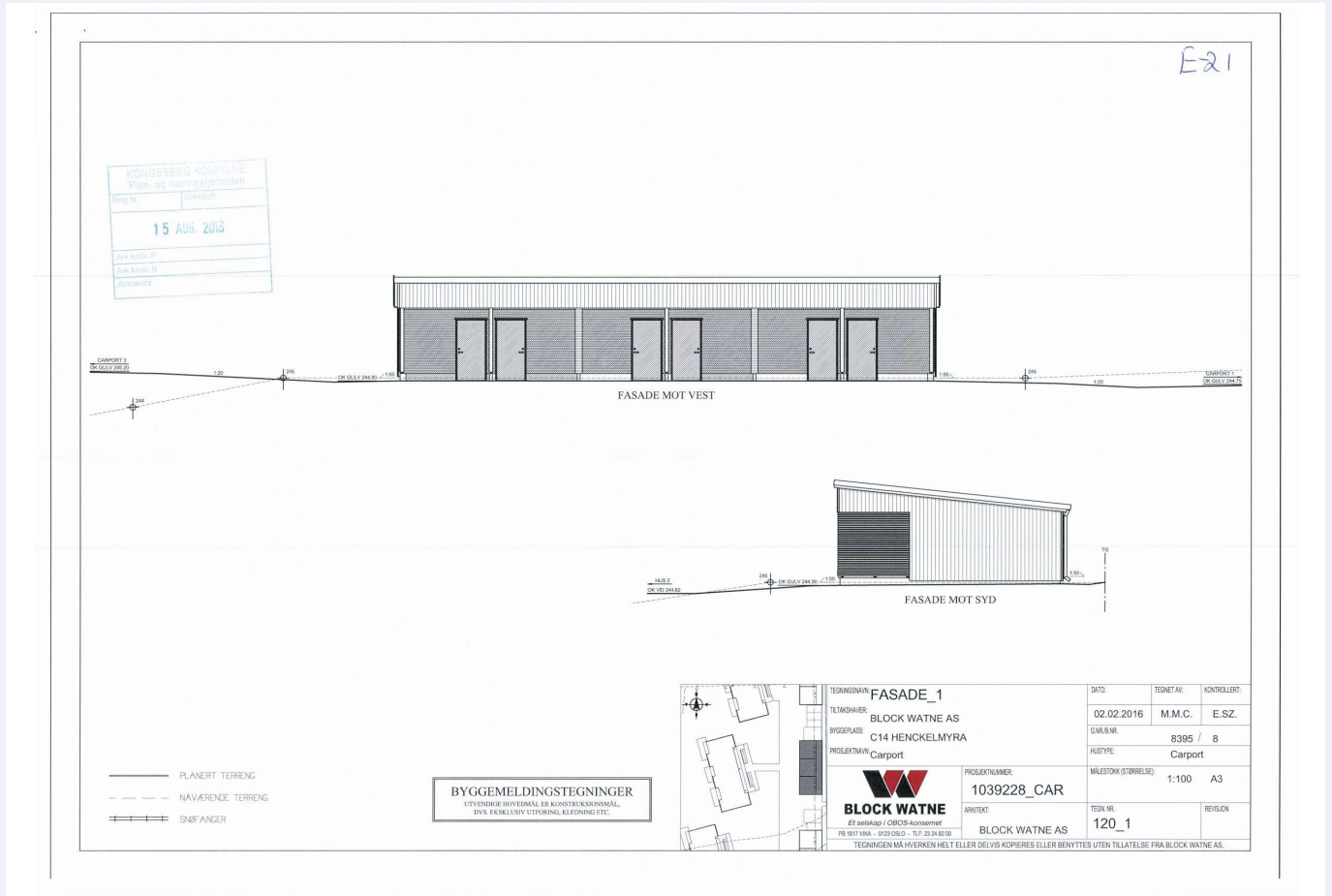


TITTEL: SNITT_2	DATE: 02.02.2016	TID/TID: M.M.C.	DRUKKORT: E.SZ.
BESKRIVELSE: BLOCK WATNE AS	DRUKKORT: C14 HENCKELMYRA	AREAL: 8395 / 8	BRUK: Boretts 3-roms
PROSJEKTANT: HUS 2	PROSJEKTNUMMER: 1039228	MAKSTOK/DRUKSTOK: 1:100	A2
BLOCK WATNE Et unikt og fleksibelt borettslag	ANSITT: BLOCK WATNE AS	TEK. NR: 110_2	BLADNR:
PROSJEKTLEDER: 12.24.2016	TEK. NR: 110_2	ANSITT: BLOCK WATNE AS	BLADNR:

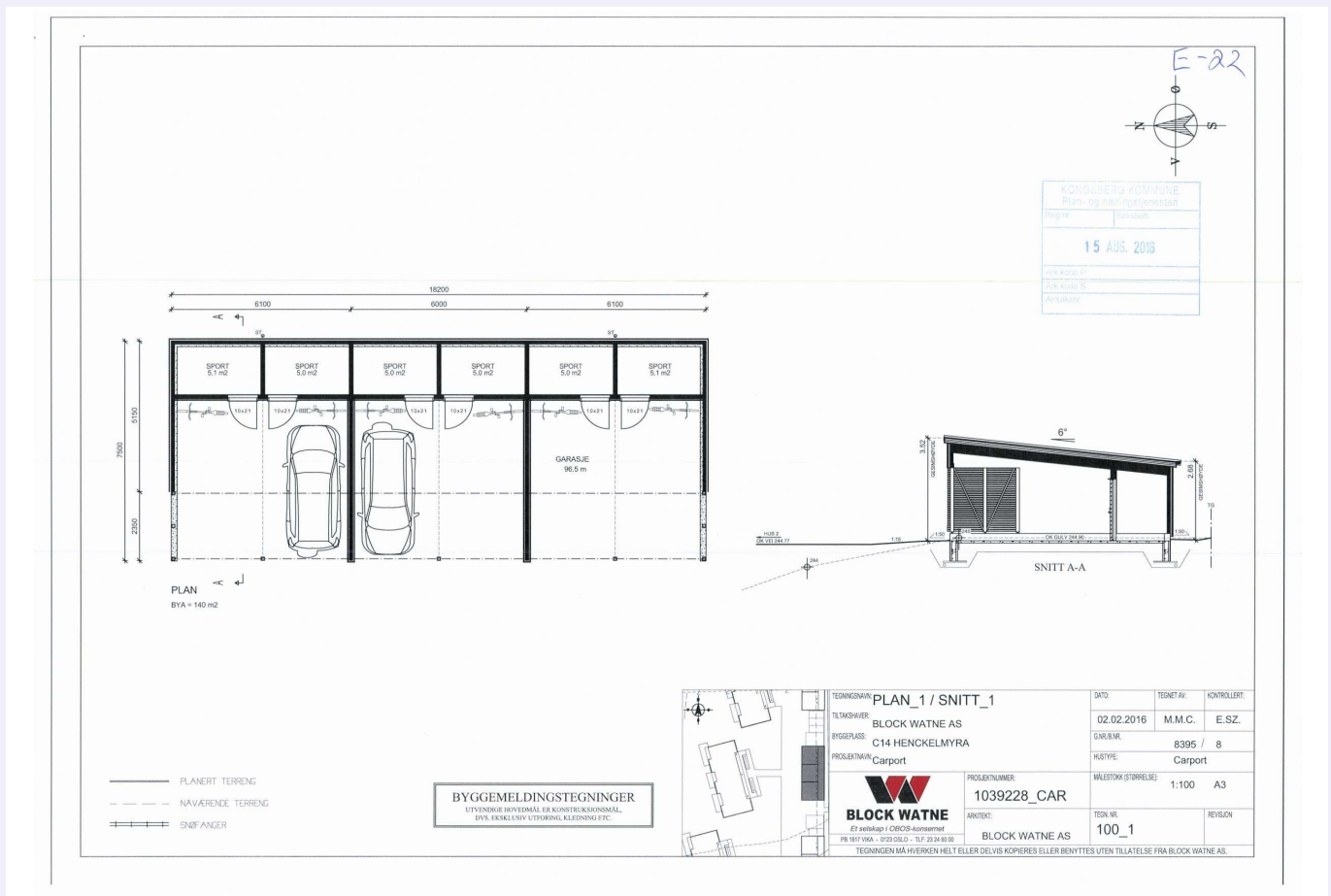
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-8395/8, Henckelmyra 3C, 3612 KONGSBERG



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.07.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

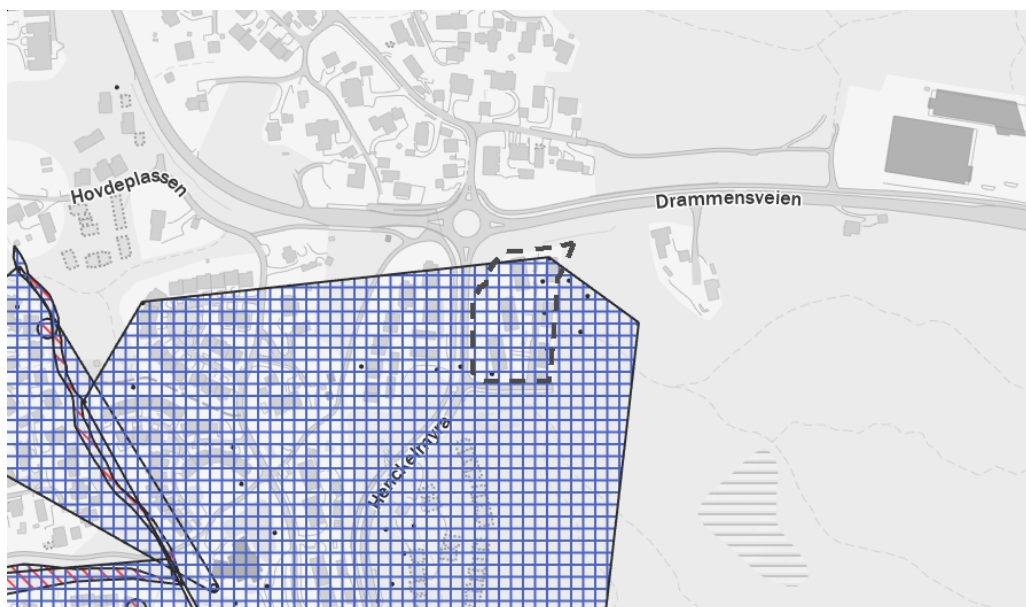
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.4 km
Flomfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.48 km
Forurenset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	1.4 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.33 km
Kvikkleire	07.07.2025	Ikke funnet	1.1 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	26.3 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	21.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	07.07.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringszone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringszone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

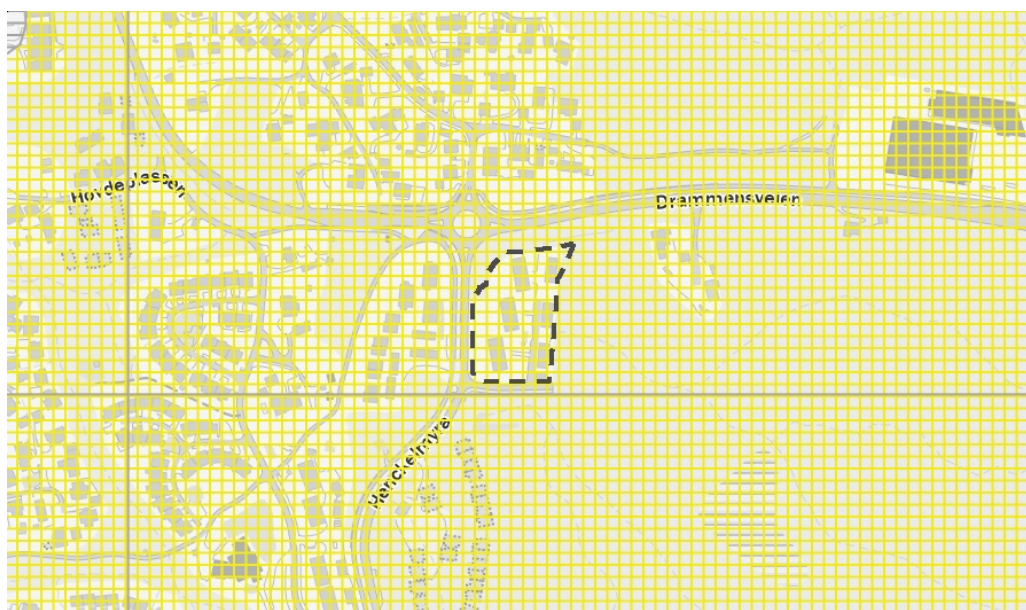
Kilde: Riksantikvaren

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket: 07.07.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

Beskrivelse

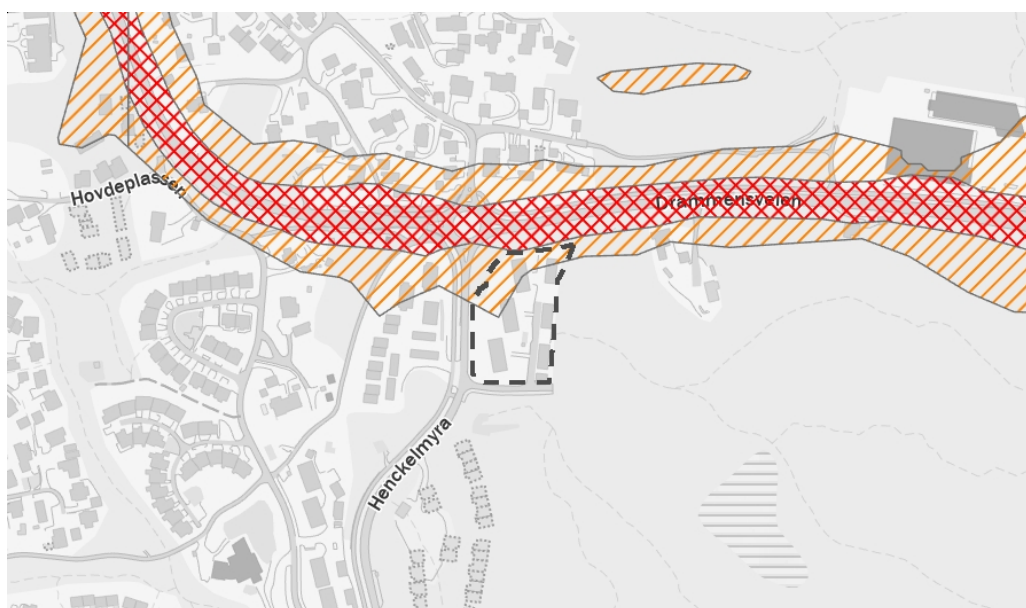
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68$ dB) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

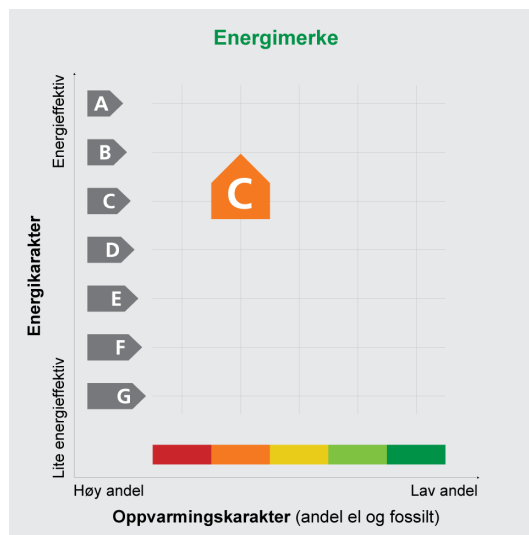
Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



ENERGIATTEST

Adresse	Henckelmyra 3C
Postnr	3610
Sted	Kongsberg
Leilighetsnr.	103
Gnr.	8395
Bnr.	8
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-883066
Dato	09.05.2018

Innmeldt av Hafliði Haraldsson



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

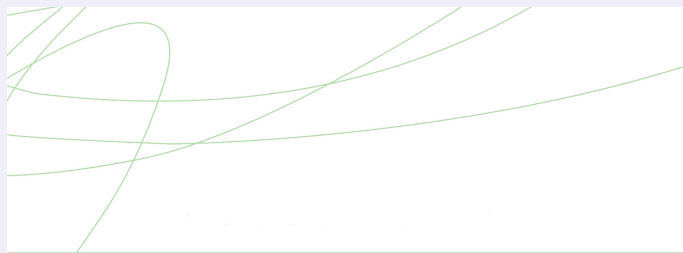
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

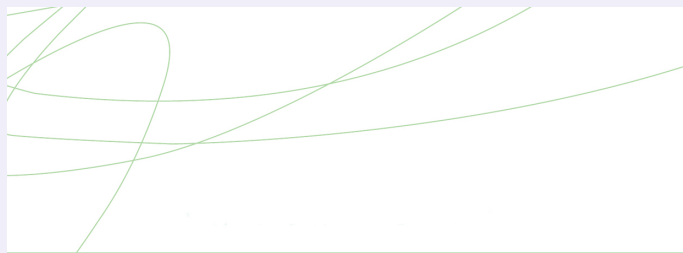
merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2018	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	71,5	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2010	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedlegg:Energiattest.



HENCKELMYRA 3C

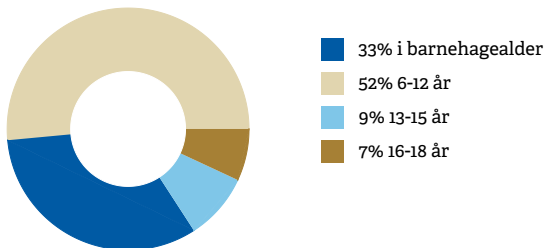
OFFENTLIG TRANSPORT

 Hovdeplassen Linje 406	3 min  0.3 km
 Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	22 min  2 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 18 min 
 Oslo Gardermoen	1 t 37 min 

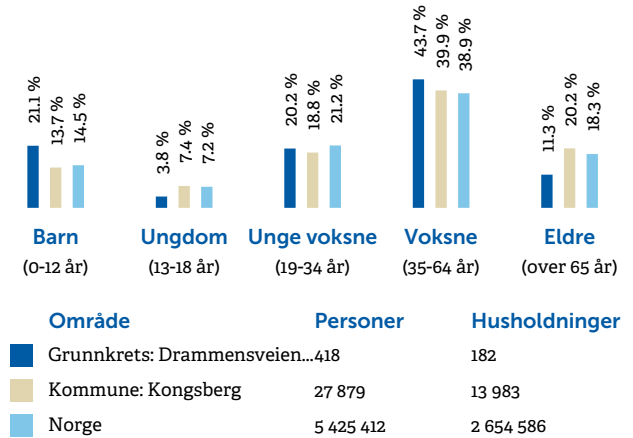
SKOLER

Madsebakken skole (1-7 kl.) 323 elever, 13 klasser	9 min  0.7 km
Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	4 min  2.1 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	6 min  2.5 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	22 min  1.9 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	8 min  3.6 km
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	6 min  2.4 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	6 min  2.4 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

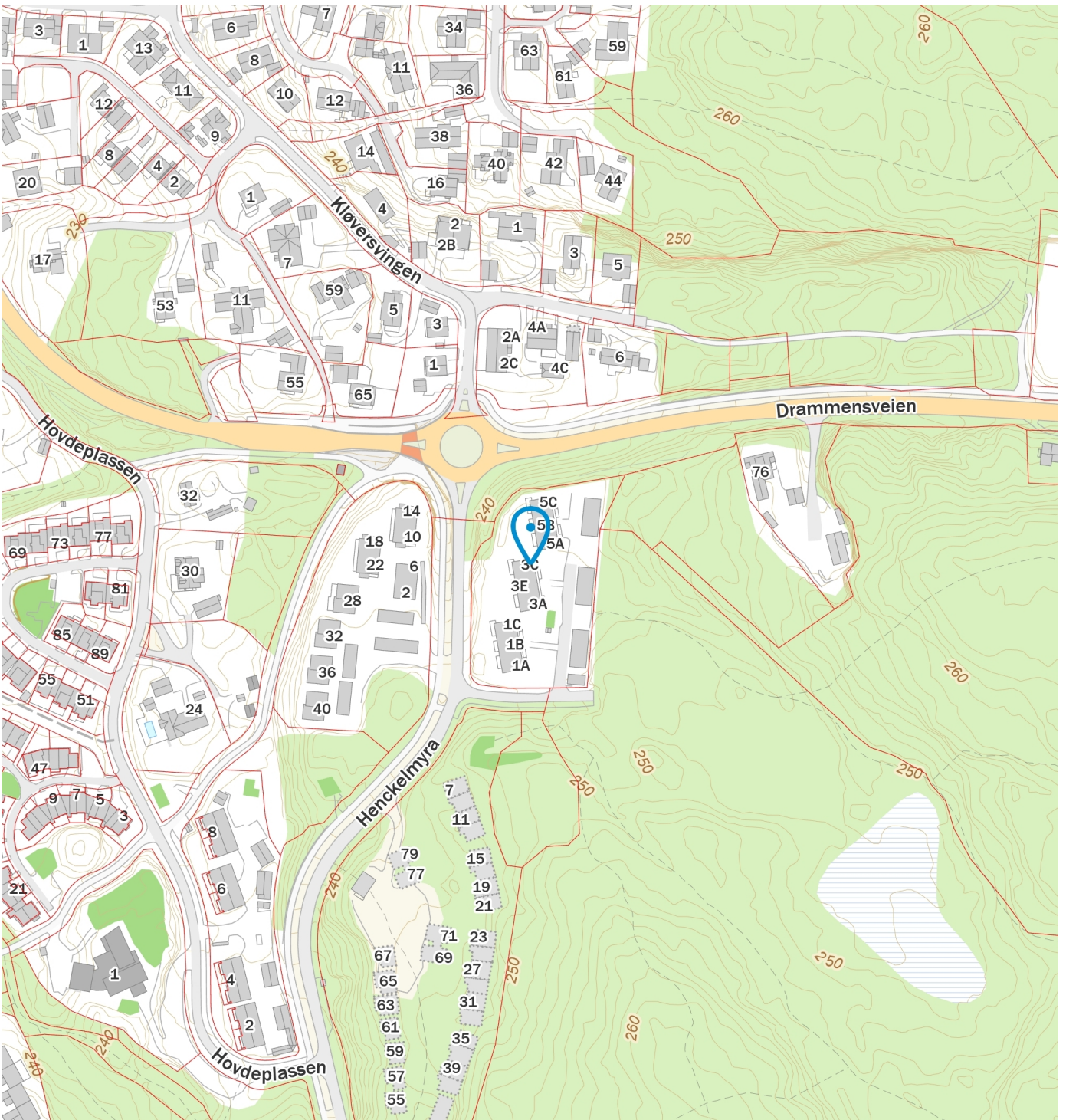
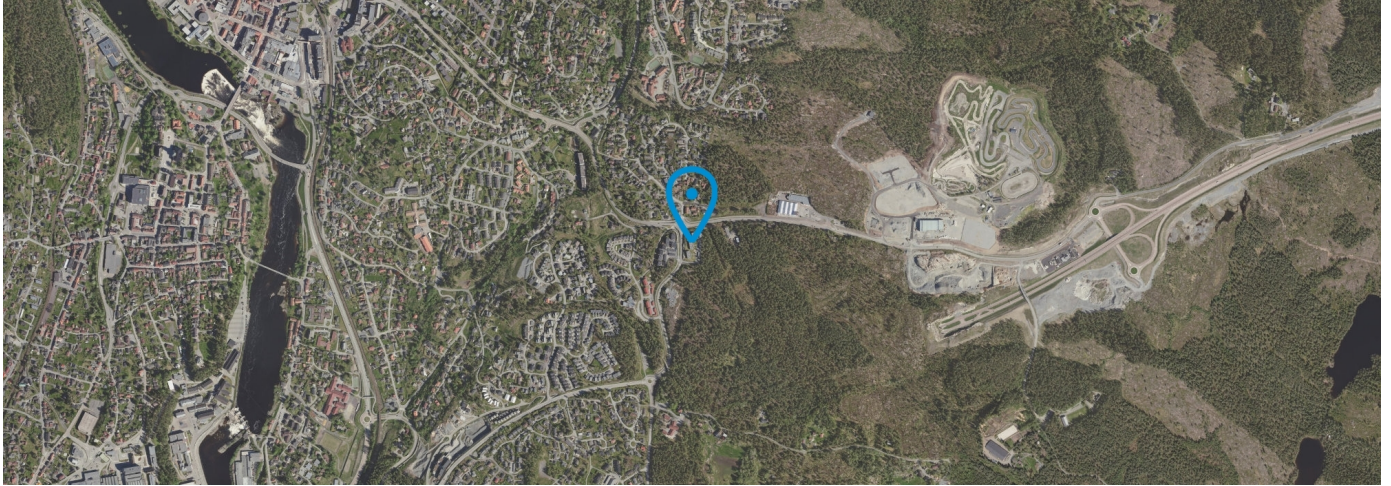
Hovdeplassen barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min  0.4 km
Langekjenntunet barnehage (0-5 år) 91 barn	8 min  0.7 km
Madsebakken barnehage (1-5 år) 67 barn	12 min  0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Kongsberg	8 min 
Joker Risteigen	10 min 

SPORT

 Gamlegrendåsen Nord aktivitetspark Ballspill	7 min  0.6 km
 Madsebakken skole Ballspill, fotball	11 min  0.9 km
 EVO Kongsberg	5 min 
 Sense trening og helse	6 min 



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

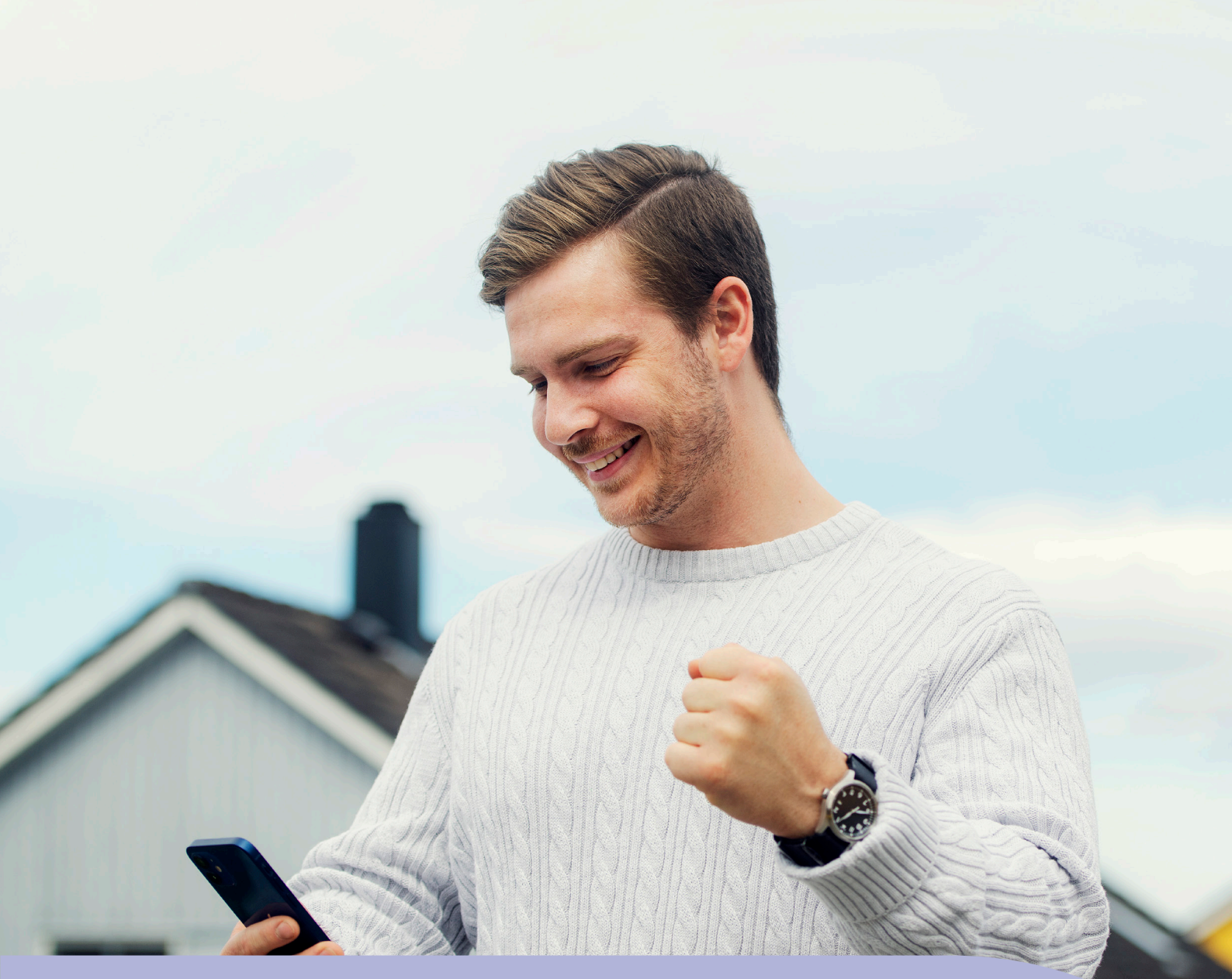
- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



kontakt@sb1sorost.no



+ (47) 915 02480



Start din lånesøknad
ved å skanne QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

Drømmer du
om ny bolig?

Bytt til Thomas

Når små og store ting skjer i livet,
kan det være godt å snakke med noen
om økonomien. **Thomas, for eksempel.**

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Notater

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 7014250375 / Marius Haraldstad, tlf. 95963408
Henckelmyra 3C, 3612 Kongsberg
Andels nr. 9 i Henckeltunet Borettslag, org.nr. 819693102

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

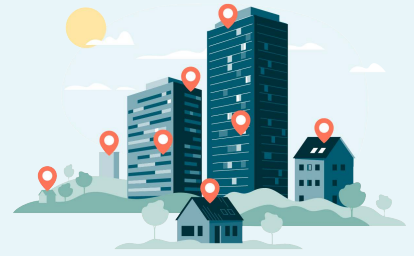
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 7014250375
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.10.2025

Marius Haraldstad
Eiendomsmegler

959 63 408
marius.haraldstad@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS, avd. Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no