



aktiv.

Aage Håkonsens vei 7C, 3610 KONGSBERG

Lys og tiltalende 2-roms bolig med solrik beliggenhet i et rolig og barnevennlig bomiljø - Trappefri adkomst



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 311 477,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr2 261 477,-
Felleskostn.: Kr 5 371,-
Selger: Egil Rugland
Natalia Rugland
Larysa Myrvold

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 51/57 kvm
Tomtstr.: 13493.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 8616, bnr. 115
Andelsnr.: 31
Oppdragsnr.: 1305250095

Barnevennlig bomiljø Kort vei til skole og barnehage

Pen 2-roms andelsleilighet med trappefri adkomst, parkeringsplass og bod rett uten for døren.

Boligen har en attraktivt og barnevennlig beliggenhet i et rolig og etablert område med gang- og sykkelavstand til blant annet Teknologiparken, dagligvare, skole- og barnehage og bysentrum. Praktisk planløsning, delvis overbygd veranda med markise.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	59
Andre vedlegg	62
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, bad, soverom, stue/kjøkken

BRA-e: 6 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Hver andel har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13493.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt som er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, velstelte gressplener og beplantet hekk.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og etablert område med gang- og sykkelavstand til blant annet Teknologiparken, dagligvare, skole- og barnehage og bysentrum. I bysentrum av Kongsberg finnes meste av fasilitet- og servicetilbud man kan tenke seg. Umiddelbar nærhet til et flott turterreng med lysløype og rikelig med turstier.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Mormors Have barnehage (0-5 år)

Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år)

Løvås barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.)

Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Dokken Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er luftet i gesimser. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong i impregnert trevirke samt rekkverk i trevirke.

Byggeinfo:

Bygget står på støpt plate på mark. Yttervegger av tre som er utvendig kledd med liggende trepanel. Saltak som et tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er i plastbelagt metall.

Verditakst

Kr 1 950 000

Innhold

Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

Utvendig bod og parkeringsplass.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Takkonstruksjon/Loft -> Undertaket er misfarget.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger -> Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Andre utvendige forhold -> Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendige Overflater -> Det registreres enkelte småskader, blant annet litt svelling i enkelte skjøter på parketten. Det registreres litt knirk i parketten i entre.
- Radon -> Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Vannledninger -> Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Avløpsrør -> Luftingen av avløpsanlegget (lufterør) er ikke isolert på kaldtloftet.
- Varmtvannstank -> Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg -> Undertegnede er ikke fagmann på feltet, men på bakgrunn av at det registreres at det ikke har vært noen kontroll av anlegget de siste årene og mer en halvparten av forventet levetid har passert så anbefales en el-takst.
- Våtrom, Overflater vegger og himling -> Det er påvist sprekker i fliser. Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Våtrom, Overflater Gulv -> Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Våtrom, Sluk, membran og tettesjikt -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom, Sanitærutstyr og innredning -> Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

For mer informasjon se vedlagt takstrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer som følger med er BOSCH oppvaskmaskin og BOSCH induksjonskomfyr.

Moderniseringer og påkostninger

- Flisfuger på badegulv er skiftet 2025, ikke skiftet bak og under VVB.
- Ny silikonfuge langs gulv.
- Satt inn dusjkabinett.
- Malt vegger og lister i gang, soverom og stue/kjøkken
- Malt sprosser på vinduene.

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Viken Fiber: Altibox Flex S (internett 50 + TV, eller kun internett 500). Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP2551875.6.1

Energi

Oppvarming

Elektrisk med gulvvarme på bad.

Mulighet for vedfyring, vedovn ikke montert.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 849 501

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 398 005

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 371

Andel Fellesgjeld

Kr 311 477

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.07.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 2 306

Rentekost. fellesgjeld

Kr 613

Andel fellesformue

Kr 70 254

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sollia Borettslag II

Organisasjonsnummer

985221324

Andelsnummer

31

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 20, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.07.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 16.07.2025: 4 983 633

Andel av saldo: 311 477

Første termin: 20.09.2005 Første avdrag: 20.03.2010 (siste termin 20.03.2035)

Fastrente 5 år fra 1.7.2020

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Sunn økonomi med budsjetert overskudd.

Rentekostnader vil øke i 2025, er lagt inn i budsjett

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke forbud mot kjæledyr, men styret skal ha melding om hunde- og kattehold innen 8 dager etter anskaffelse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8616, bruksnummer 115 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 31 i Sollia Borettslag II med orgnr. 985221324

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/8616/115:

19.12.2002 - Dokumentnr: 6951 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:8616 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1816821 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:8616 Bnr:115

01.01.2024 - Dokumentnr: 799782 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:8616 Bnr:115

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.10.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.10.2005.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan/kommunedelplan:

Formål: Boligbebyggelse - Nåværende

Plan: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030

Vedtaksdato: 22.6.2022

Areal: 9163.83m²

Formål: Flomfare

Plan: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030

Vedtaksdato: 22.6.2022

Areal: 1158.76m²

Formål: Friområde - Nåværende
Plan: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030
Vedtaksdato: 22.6.2022
Areal: 465.38m2

Formål: Fysisk utforming av anlegg
Plan: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030
Vedtaksdato: 22.6.2022
Areal: 9683m2

Reguleringsplaner:

- Gul sone iht. T-1442 Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) 4308.99m2
- 3303 180R Gamlegrendåsen (1.2.1995) Annet kombinert formål 9480.63m2
- 3303 180R Gamlegrendåsen (1.2.1995) Gang-/sykkelvei 118.76m2
- 143R Ove Gjeddens vei - Gamlegrensåsen III (28.4.1983)
- 143R3 Ny adkomst til Gamlegrendåsen fra Gomsrudveien (6.2.2001)
- 219R Gamlegrendåsen syd (13.3.2003)
- 464R Ove Gjeddens vei dagligvare (11.1.2017)

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Se sameiets vedtekter for mer informasjon.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 (Prisantydning)

311 477 (Andel av fellesgjeld)

2 261 477 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 271 039 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 278 939 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 281 739 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markedspakke kr 14 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 259,-. Utleggene omfatter opplysninger, foto og sikring.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henning M. Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
henning.sorensen@aktiv.no
Tlf: 907 06 628

Ansvarlig megler bistås av

Cathrine Haraldstad
Eiendomsmeglerfullmektig
cathrine.haraldstad@aktiv.no
Tlf: 949 82 400

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

15.08.2025























Aage Håkonsens vei 7C (2. etg.)



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Aage Håkonsens vei 7 C, 3610 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 8616, bnr. 115

 Andelsnummer 31

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 14.08.2025

Oppdragsnr.: 21685-1401

Referansenummer: XA1466

Autorisert foretak: Dokken Takst AS

Vår ref: Egil Rugland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende på Gamlegrendsåsen med kort vei til skole, barnehage, dagligvarehandel og Teknologiparken.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i normal stand iht. alder. Det registreres ingen store avvik som trenger umiddelbar vedlikehold/oppgradering.

For mer informasjon om bygget se tilstandsvurderingen.

Byggeinfo:

Bygget står på støpt plate på mark.

Yttervegger av tre som er utvendig kledd med liggende trepanel.

Saltak som et tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløpsrør er i plastbelagt metall.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er luftet i gesimsen.

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

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

Balkong i impregneret trevirke. Rekkverk i trevirke. Konstruksjonen har normal bruksslitasje iht. alder.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskiller er ikke vurdert med tanke på høydeforskjeller/avvik. Dette begrunnes med at etasjeskiller ikke inngår som bygningsdel i forskrift tryggere bolighandel/lovverk". Det gjøres oppmerksom at bygningsdelen er en del av NS 3600 og at det er et unntak fra rapporten som før øvrige bygningsdeler henviser gjeldende standard.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke. Det er ikke montert ildsted.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til ca 15mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett (nytt i 2025) og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entre.

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 oppvaskmaskin og komfyr.

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 er montert på soverommet.

Stoppekran er montert på badet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i entre.

Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

Undertegnede er ikke fagmann på feltet, men på bakgrunn av at det registreres at det ikke har vært noen kontroll av anlegget de siste årene og mer en halvparten av forventet levetid har passert så anbefales en el-takst.

Under befaringer er bygningen utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

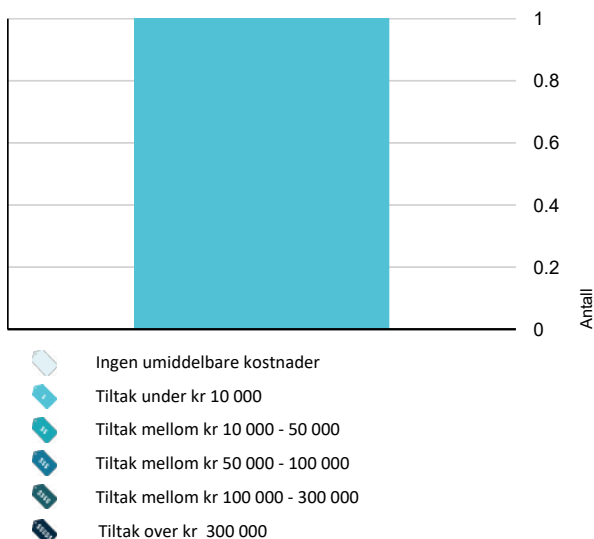
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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/bygningssakkyndig 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

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

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

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

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

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Flisfuger på badegulv er skiftet 2025 pga elde, gjort av Egil Rugland (egeninnsats). Dog ikke skiftet bak og under VVB. Ny silikonfuge langs gulv. Satt inn dusjkabinett. Malt lister, vegger og sprosser på vinduene.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Konstruksjonen er lufttett i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 1 Vinduer

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

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

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

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i impregnert trevirke.
Rekkverk i trevirke.
Konstruksjonen har normal bruksslitasje iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Andre utvendige forhold

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TO 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

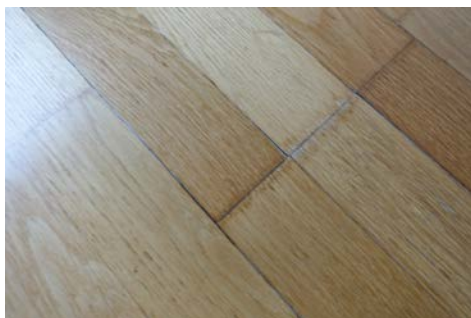
- Det er avvik:

Det registreres enkelte småskader, blant annet litt svelling i enkelte skjøter på parketten.
Det registreres litt knirk i parketten i entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med skader/bruksmerke da dette kun er kosmetisk. Tiltak vil være å reparere overflater eller skifte de ut.
Ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekke grunnen til knirk i entre.



TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Etasjeskiller er ikke vurdert med tanke på høydeforskjeller/avvik.
Dette begrunnes med at etasjeskiller ikke inngår som bygningsdel i forskrift tryggere bolighandel/lovverk". Det gjøres oppmerksom at bygningsdelen er en del av NS 3600 og at det er et unntak fra rapporten som før øvrige bygningsdeler henviser gjeldende standard.

TO 2 Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.
Det er ikke montert ildsted.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dørene har normal brukslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det registreres sprekke i en flis ved servanten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen synlige skader på døren pga fukt, skulle dette oppstå så må tiltak gjøres.

Tiltak på sprekt flis er å skifte den ut, sprekken er veldig liten og tiltak bør vurderes ut ifra nødvendighet.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15mm.

Vurdering av avvik:

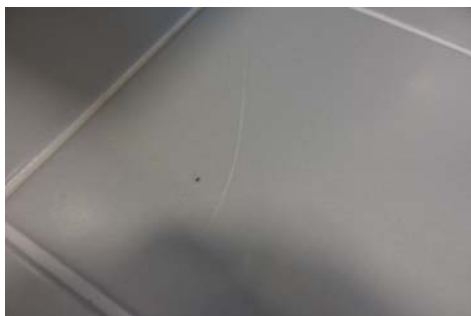
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det registreres enkelte små riper i noen fliser.
Det registreres sprekke i en flis.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Tiltak:

Det anbefales å skifte flis med sprekke da dette er under dusjkabinett.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett (nytt i 2025) og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

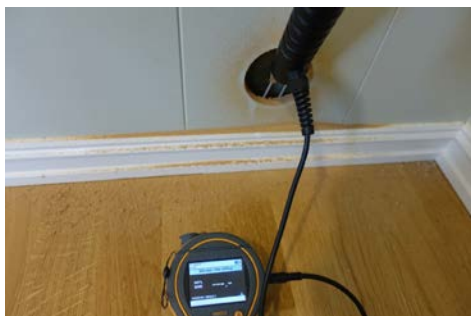
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entre.

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltagning er utført av undertegnede.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin og komfyr.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap er montert på soveromet.
Stoppekran er montert på badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftingen av avløpsanlegget (lufterør) er ikke isolert på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å isolere lufterør.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 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 entre.

Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

Undertegnede er ikke fagmann på feltet, men på bakgrunn av at det registreres at det ikke har vært noen kontroll av anlegget de siste årene og mer en halvparten av forventet levetid har passert så anbefales en el-takst.

Tilstandsrapport

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.
2005
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede er ikke fagmann på feltet, men på bakgrunn av at det registreres at det ikke har vært noen kontroll av anlegget de siste årene og mer en halvparten av forventet levetid har passert så anbefales en

el-takst.

Generell kommentar

Undertegnede er ikke fagmann på feltet, men på bakgrunn av at det registreres at det ikke har vært noen kontroll av anlegget de siste årene og mer en halvparten av forventet levetid har passert så anbefales en el-takst. Kostnadsestimat er for el-takst.

Info fra eier: Ville vurdert å legge inn én ekstra strømkurs til bad slik at det blir separate kurser for ventilasjonsaggregat (2275W med ettervarme), varmtvannsbeholder (2kW) og vaskemaskin.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 brannslukningsutstyr. 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

57 m²/51 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 200 000

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

2 200 000

Tillegg for andel fellesformue	+	70 254
Fradrag for andel felles gjeld	-	311 477

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Leiligheten er beliggende på Gamlegrendsåsen med kort vei til skole, barnehage, dagligvarehandel og Teknologiparken.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i normal stand iht. alder.

Det registreres ingen store avvik som trenger umiddelbar vedlikehold/oppgradering.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt vurdering av beliggenhet og tilstand.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Aage Håkonsens vei 3C ,3610 KONGSBERG 51 m² 2005 1 sov	29-01-2025	1 750 000	2 000 000	326 154	2 326 154	45 611
2 Aage Håkonsens vei 3A ,3610 KONGSBERG 50 m² 2005 1 sov	06-02-2025	1 650 000	1 850 000	326 154	2 176 154	43 523
3 Aage Håkonsens vei 3B ,3610 KONGSBERG 50 m² 2005 1 sov	25-04-2024	1 550 000	1 775 000	340 718	2 115 718	42 314
4 Aage Håkonsens vei 3D ,3610 KONGSBERG 51 m² 2004 1 sov	26-09-2024	1 750 000	1 750 000	340 718	2 090 718	40 994
5 Aage Håkonsens vei 6B ,3610 KONGSBERG 70 m² 2004 2 sov	06-06-2024	2 000 000	2 400 000	313 877	2 713 877	38 770
6 Aage Håkonsens vei 8C ,3610 KONGSBERG 71 m² 2004 2 sov	24-06-2025	2 400 000	2 400 000	285 574	2 685 574	37 825
7 Aage Håkonsens vei 2C ,3610 KONGSBERG 71 m² 2004 2 sov	20-06-2024	1 800 000	2 350 000	313 877	2 663 877	37 519
8 Aage Håkonsens vei 2D ,3610 KONGSBERG 71 m² 2004 2 sov	16-01-2025	2 300 000	2 250 000	299 779	2 549 779	35 912

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.	64 452
Årlig vedlikehold. Estimert beløp.	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 420 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 800 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51	6		57	5
SUM	51	6			5
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

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?

☐ 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	51	6

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

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Torbjørn Rua Dokken	Takstingeniør
	Egil Rugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8616	115		0	3772.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aage Håkonsens vei 7 C

Hjemmelshaver

Sollia Borettslag

Kommentar

Felles eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLLIA BORETTSLAG	985221324		Kongsberg Boligbyggelag	Rugland Egil, Myrvold Larysa, Rugland Natalia

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
31	100	189 000	70 254 31.12.2023	311 477 16.07.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende på Gamlegrendsåsen.
Kort vei til skole, barnehage, dagligvarehandel og Teknologiparken.

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 annet kombinert formål i reguleringsplan.

For mer informasjon se kommunens hjemmesider.

Om tomten

Felles eiet tomt. Tomt er pent opparbeidet med felles asfaltert gårdsplass, gressplener og hekk.

Tinglyste/andre forhold

Det er fellesgjeld på eiendommen.

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

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
550 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.07.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunal info	05.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XA1466>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250095	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Natalia Rugland	Egil Rugland
Gateadresse	
Aage Håkonsens vei 7C	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3610
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305250095

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i en enkelt flis på badegulv bak dusjkabinett, men kjenner ikke til noen skader utover dette.

Initialer selger: NR, ER

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Flisfuger på badegulv er skiftet 2025 pga elde, gjort av Egil Rugland. Dog ikke skiftet bak og under VVBH. Ny silikonfuge langs gulv. Satt inn dusjkabinett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1305250095

Tilleggskommentar

Ville vurdert å legge inn én ekstra strømkurs til bad slik at det blir separate kurser for ventilasjonsaggregat (2275W med ettervarme), varmtvannsbeholder (2kW) og vaskemaskin.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250095

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Natalia Rugland	a74067803c1fae371da22c 81de468c7185dff3ba	15.07.2025 13:23:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Rugland	942dcc3e2cf04ed8fc44af 2c6609bfa411fde6e8	15.07.2025 13:22:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250095

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Aage Håkonsens vei 7C - Nabolaget Thiesmannsåsen/Gomsrud - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rosteds vei Linje 401	3 min 0.3 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	9 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 13 min
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

Skoler

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Wennersborg skole (1-7 kl.) 192 elever, 10 klasser	7 min 2.7 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	7 min 3.6 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	8 min 4.4 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 16 klasser	9 min 5.2 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	8 min 4.1 km
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	9 min 4.2 km

«Lite trafikk, nærhet til naturen og rimelig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

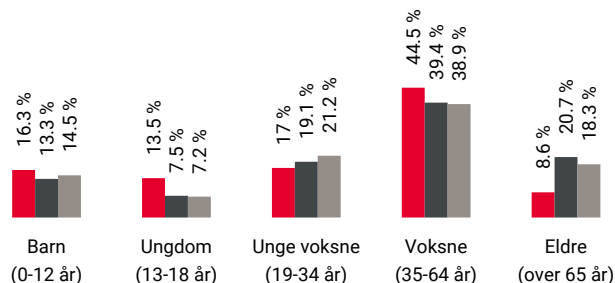
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thiesmannsåsen/Gomsrud	1 852	746
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mormors Have barnehage (0-5 år) 87 barn	10 min 0.7 km
Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år) 57 barn	18 min 1.5 km
Løvås barnehage (1-5 år) 14 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Kiwi Gomsrud	4 min
Coop Extra Gamlegrendåsen Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



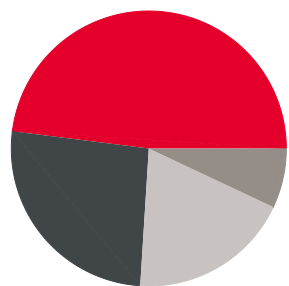
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Gamlegrendåsen kunstgress 7er Fotball	2 min 0.2 km
	Soners vei sandvolleyballbane Sandvolleyball	8 min 0.7 km
	EVO Kongsberg	8 min
	Sense trening og helse	9 min

Boligmasse



■ 48% enebolig
■ 26% rekkehus
■ 7% blokk
■ 19% annet

«Stille, trygt, nærhet til skog og mark.
Ikke lang til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

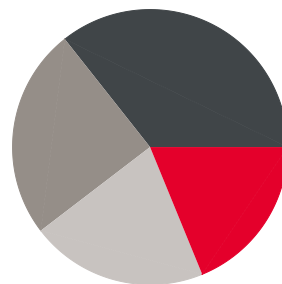
7 min



Vitusapotek Åsen

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 19% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 25% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



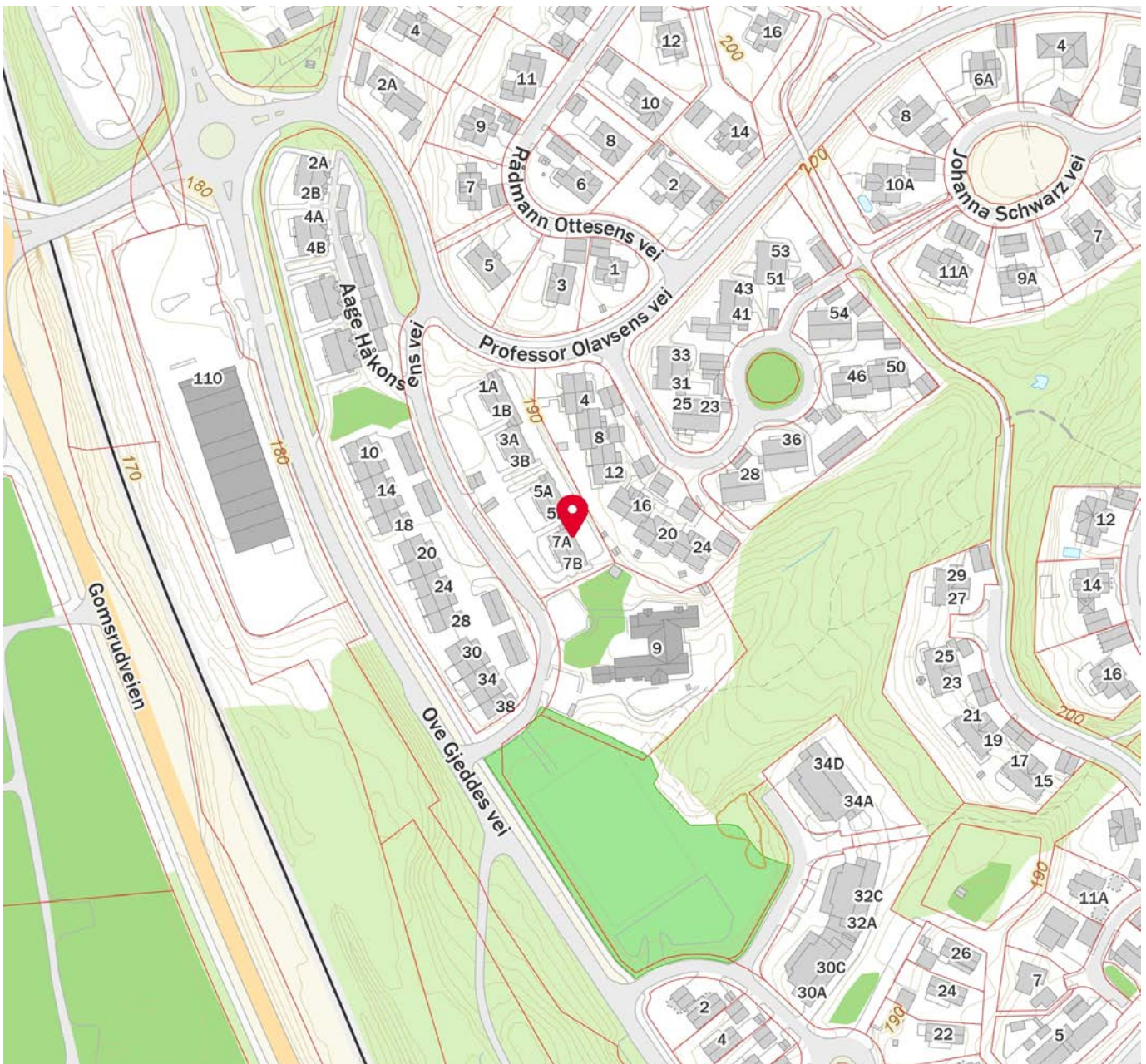
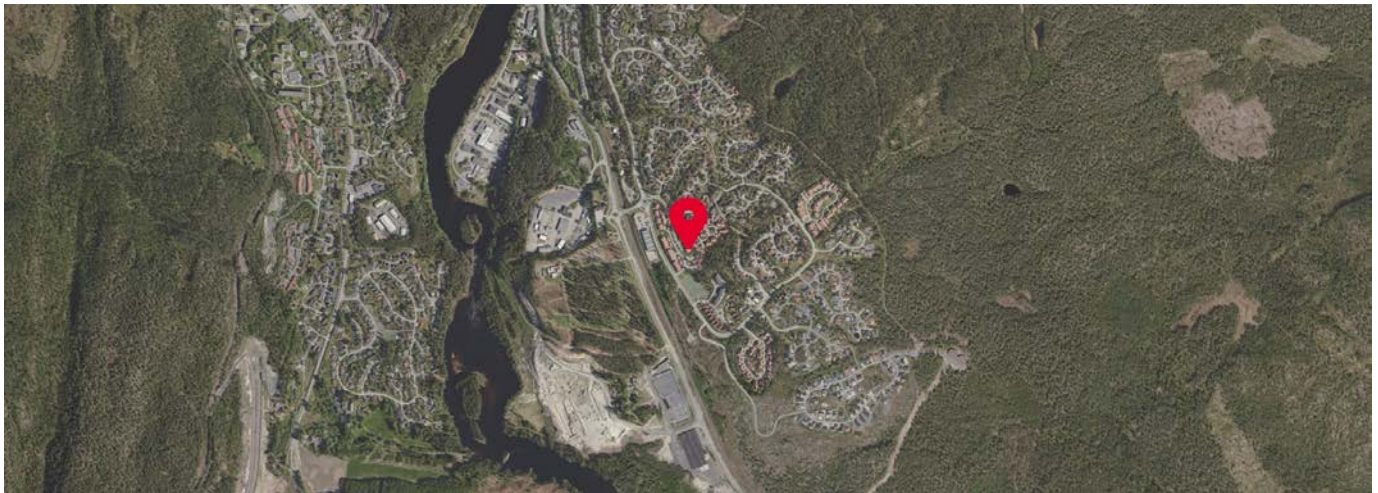
0%

46%

■ Thiesmannsåsen/Gomsrud
■ Kongsberg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 16.07.25 Side 1 av 2

Sollia II Borettslag	Vår ref.:	57/31	Fødselsdato eier:	28.02.1954
Aage Håkonsens vei 7 C	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET	Fødselsdato medeier:	24.01.1976
3610 KONGSBERG	Eiere:	Egil Rugland, Natalia Rugland, Larysa Myrvold		
Organisasjonsnr:	985 221 324	Andelsnr:	31	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 371

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	2 452
	RENTER FELLESGJELD	613
	AVDRAG FELLESGJELD	2 306

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	311 477	Gjeld siste årsoppg.:	326 154
Klient ajourf. lån:	4 983 633	Klient gj. s. årsoppg.:	5 218 471

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 20, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.07.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 16.07.2025: 4 983 633

Andel av saldo: 311 477

Første termin: 20.09.2005Første avdrag: 20.03.2010 (siste termin 20.03.2035)

Fastrente 5 år fra 1.7.2020

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rune Morgan Holt

Adresse: Aage Håkonsens vei 10

Postnr/-sted: 3610 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 40174714

E-post: runemorgan@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.07.2025

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

6: Ligning - 2023

Annen formue:	70 254	Gjeld:	355 218	Andre inntekter:	429
		Utgifter:	4 230		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	189 000
Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	31

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2005

Gårds/bruksnr: 8616/115, 8616/116

Bygningstype: 4-MANNSBOLIG

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 13493.1

Antall leiligheter: 16

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring

Polisenr: SP2551875.6.1

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 16.07.25 Side 2 av 2

Sollia II Borettslag	Vår ref.:	57/31	Fødselsdato eier:	28.02.1954
Aage Håkonsens vei 7 C	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET	Fødselsdato medeier:	24.01.1976
3610 KONGSBERG	Eiere:	Egil Rugland, Natalia Rugland, Larysa Myrvold		
Organisasjonsnr: 985 221 324				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	03.02.2005	Første innflytting:	04.02.2005
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass/motorvarmerplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett gjelder innenfor Soll		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Andel BBL		

Fasiliteter:

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. Borettslaget har avtale med Viken Fiber: Altibox 50 med opptaksfunksjon. Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1.desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler

Annen informasjon:



KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

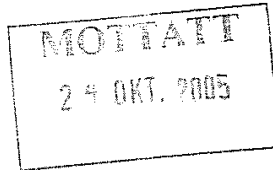
Vår saksbehandler
Margrete Vaskinn tlf. 32866425

Dato:
19.10.2005
Deres ref.

Arkivsak:
04/03693-017
Arkivkode
MAT 8616/116

Byggfornyelse AS
Sandsvørveien 228

3617 KONGSBERG



Bygningsnr. 23460408, 23460416,
23460424, 23460432, 23460440,
23460459, 23460467, 23460475,
23460483, 23460491, 23460505,
23460513, 23460521, 23460548 og
23460556

**NYBYGG - REKKEHUS - AAGE HÅKONSENS VEI - BYGGETRINN 3 - TILTAKSHAVER SOLLIA
BORETTSLAG V/KBBL**

FERDIGATTEST BOLIGER

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon mottatt 19.09.05. Jfr. plan- og bygningslovens § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34.

Eventuelle spørsmål rettes til vårt servicekontor, tlf 32 86 64 30. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen

Synnøve Bergrem
seksjonsleder

Margrete Vaskinn
saksbehandler

Kopi:

Brannsjefen, her
Tekniske tjenester, her
Folkeregisteret/Ligningskontoret, Schwabes gate 5, 3611 KONGSBERG
Siv. ing. Stener Sørensen as, Postb. 575, Brakerøya, 3002 DRAMMEN
Bolig Partner A/S, Nydal Næringspark, 2320 FURNES
Harsen Prosjektering as, Postb. 477, 3002 DRAMMEN
Mester-rør as, Schwabes gate 9, 3611 KONGSBERG
Sollia Borettslag v/KBBL, Postboks 32, 3602 KONGSBERG

-----Brev adresseres til Kongsberg kommune, ikke direkte til person.-----

Postadresse:
PB 115
3602 KONGSBERG

Besøksadresse:
Rådhuset Kirkegt. 1

Telefon:
32 866000
e-post postmottak@kongsberg.kommune.no

Telefaks:
32866402

Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA
www.kongsberg.kommune.no



KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

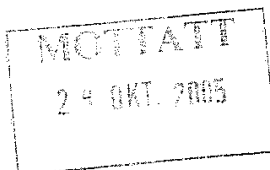
Vår saksbehandler
Margrete Vaskinn tlf. 32866425

Dato:
20.10.2005
Deres ref.

Arkivsak:
04/01314-012
Arkivkode
MAT 8616/115

Byggfornyelse AS
Sandsvørveien 228

3617 KONGSBERG



Bygningsnr. 23458926, 23458934,
23458942, 23458950

BYGGETRINN 2 - BOLIGER - SOLLIA BORETTSLAG - AAGE HÅKONSENS VEI -
TILTAKSHAVER SOLLIA BORETTSLAG V/KBBL

FERDIGATTEST

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon mottatt 19.09.05. Jfr. plan- og bygningslovens § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34.

Eventuelle spørsmål rettes til vårt servicekontor, tlf 32 86 64 30. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen

Synnøve Bergreim
seksjonsleder

Margrete Vaskinn
saksbehandler

Kopi:

Brannsjefen, her
Tekniske tjenester, her
Folkeregisteret/Ligningskontoret, Schwabes gate 5, 3611 KONGSBERG
Bolig Partner as, Nydal Næringspark, 2320 FURNES
Harsem Prosjektering as, Postb. 477, 3002 DRAMMEN
Mester-rør as, Schwabes gate 9, 3611 KONGSBERG
Sollia Borettslag v/KBBL, Postboks 32, 3602 KONGSBERG

-----Brev adresseres til Kongsberg kommune, ikke direkte til person.-----

Postadresse:
PB 115
3602 KONGSBERG

Besøksadresse:
Rådhuset Kirkegt. 1

Telefon:
32 866000
e-post postmottak@kongsberg.kommune.no

Telefaks:
32866402

Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA
www.kongsberg.kommune.no



KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

Vår saksbehandler
Margrete Vaskinn tlf. 32866425

Dato:
20.10.2005
Deres ref.

Arkivsak:
03/04207-011
Arkivkode
MAT 8616/116

MOTTATT

24 OKT. 2005

Byggefornyelse AS
Postboks 111

3602 KONGSBERG

Bygningsnr. 20160675, 20160705,
20160691 og 20160683

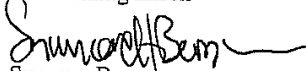
**BYGGETRINN 1 - BOLIGBYGG - 16 BOENHETER - AAGE HÅKONSENS VEI 2 - 8 -
TILTAKSHAVER A/L KONGSBERG BOLIGBYGGELAG**

FERDIGATTEST

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon mottatt 19.09.05. Jfr. plan- og bygningslovens § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34.

Eventuelle spørsmål rettes til vårt servicekontor, tlf 32 86 64 30. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen


Synnøve Bergrem
seksjonsleder


Margrete Vaskinn
saksbehandler

Kopi:

Brannsjefen, her
Tekniske tjenester, her
Folkeregisteret/Ligningskontoret, Schwabes gate 5, 3611 KONGSBERG
Bolig Partner as, Nydal Næringspark, 2320 FURNES
Harsem Prosjektering as, Postb. 477, 3002 DRAMMEN
Mester-rør as, Schwabes gate 9, 3611 KONGSBERG
Solliia Borettslag v/KBBL, Postboks 32, 3602 KONGSBERG

-----Brev adresseres til Kongsberg kommune, ikke direkte til person.-----

Postadresse:
PB 115
3602 KONGSBERG

Besøksadresse:
Rådhuset Kirkegt. 1

Telefon:
32 866000
e-post postmottak@kongsberg.kommune.no

Telefaks:
32866402

Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA
www.kongsberg.kommune.no

Husordensregler for Sollia Borettslag

Generelt

A/L Sollia borettslag er en selvstendig juridisk enhet som er underlagt Lov om borettslag og boligbyggelag.

Borettslaget består av 4 hus med 16 (3 – roms) boliger med livsløpsstandard som har fått betegnelsen Sollia I, videre er det 4 hus med 16 (2-roms) boliger godt egnet for 1. gangs etablerende som har fått betegnelsen Sollia II og 3 rekkehus bestående av 15 (4-roms) boliger over 2 plan som har fått betegnelsen Sollia III.

Kongsberg Boligbyggelag er forretningsfører for Sollia borettslag, men det er styret i borettslaget som står for den daglige driften av laget.

I dette heftet er det listet opp viktige retningslinjer (husordensregler) for beboere i borettslaget, samt noen praktiske opplysninger.

Husk at vi bor i et bofelleskap med de fordeler og eventuelle ulemper dette medfører.

Hovedregelen må være at det skal tas hensyn til naboene. Vi er 47 forskjellige familier som skal fungere sammen på beste måte, og for å få dette felleskapet til å fungere må vi alle vise hensyn og følge de retningslinjene som blir gitt.

Retningslinjene (husordensreglene) er vedtatt på styremøte 1/6-2004 og revidert på styremøte 16/8-2016.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Borettslaverne skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden. Vern om plener og beplantninger (gjelder også veikant/skråninger). Styret organiserer ukentlige ordensansvarlige.

Borettslaverne skal holde adkomst til egen bolig i orden.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær på en slik måte at det er til sjenanse for øvrige beboere. Banking, risting eller lufting av tøy o.l. må ikke foretas i nærheten av opphengt vasketøy.

De som bor i 2. etasje må påse at gjenstander, sand eller andre fremmedlegemer ikke faller ned på uteplassen i 1. etasje. Vask av vinduer, terrasse og markiser/persienner skal avtales men andre beboere og må ikke være til sjenanse for disse.

Bruk av kullgrill ved bolig er ikke tillatt.

Montering av varmepumpe eller annet på bolig, er ikke tillatt, uten styrets godkjenning.

Brudd på ordensreglene kan medføre erstatningsansvar.

2. KILDESORTERING AV AVFALL

Husholdningsavfall skal sorteres etter regler gitt av kommunen. Enhver beboer har ansvaret for at kildesorteringen skjer etter reglene. Pappesker skal klippes/rives opp slik at de tar minst mulig plass. Restavfall må komprimeres. Plast skal også klippes opp dersom det ikke får plass i sekkene beregnet for dette. Det er ikke tillatt å hensette noen form for avfall utenfor konteinerne.

Husordensregler for Sollia Borettslag

3. SANITÆRANLEGG

Bruk aldri vann unødig. Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming o.l. er borettsshaverne ansvarlige for.

Det må bare brukes klosettpapir i klosettet. Uvedkommende ting som bleier, bind og andre ting som kan tette kloakksystemet må ikke kastes i klosettet.

Alle innredninger og utstyr ellers må behandles forsiktig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningene, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med sodavann eller lignende for at avløpsrørene ikke så lett stoppes til. Staking og rensing av vasker og sluk besørjes av borettsshaverne jevnlig.

4. AREALDISPOSISJONER

D-leiligheter (Aage Håkonsensvei 2,4,6 og 8):

Hver leilighet i 1. etg. Disponerer området fra boligen og frem til felles gangvei (mot Ove Gjeddens vei) i vestlig retning. Hekk mellom boligene disponeres/vedlikeholdes i felleskap av de som har tilstøtende leiligheter i samme hus. Hekk mot gangvei disponeres/vedlikeholdes av andelseier som blir skjermet av hekken. Leilighet nr 1 disponerer også arealet i nord i forlengelse av støttemur helt ut mot eiendomsgrensen for borettslaget. Leilighet nr. 14 disponerer areal mellom boligen i syd og frem til lekeareal/fellesareal.

Hver leilighet i 2. etg. Disponerer området fra boligen og frem til felles gangvei/gårdsplass. Hekk mellom boligene disponeres/vedlikeholdes i felleskap av de som har tilstøtende leiligheter. Leilighet nr. 3 disponerer også arealet i nord i forlengelse av støttemur helt ut mot eiendomsgrensen for borettslaget og frem mot felles gangvei i østlig retning. Leilighet nr. 16 disponerer areal i sydlig retning mellom gårdsplass/vei og støttemur og frem til lekeareal/fellesareal.

A-leiligheter (Aage Håkonsensvei 1, 3, 5 og 7):

Hver leilighet i 1. etg. Disponerer området fra boligen og frem til felles gangvei/gårdsplass i vestlig retning. Hekk mellom boligene disponeres/vedlikeholdes i felleskap av de som har tilstøtende leiligheter i samme hus. Hekk mot gangvei disponeres/vedlikeholdes av andelseier som blir skjermet av hekken. Leilighet nr. 17 disponerer også arealet i nord frem til en linje som går parallelt med boligens nordlig endevegg (uteboden til leilighet nr. 19). Leilighet nr. 30 disponerer areal mellom boligen i syd frem til eiendomsgrensen (barnehagen).

Hver leilighet i 2. etg. Disponerer/vedlikeholder området fra boligen og frem til borettslagets eiendomsgrense i vest. Hekk mellom boligene disponeres/vedlikeholdes i felleskap av de som har tilstøtende leiligheter. Leilighet nr. 19 disponerer også arealet i nord frem til eiendomsgrense i østlig retning. Leilighet nr. 32 disponerer areal i sydlig retning frem mot eiendomsgrense i sydlig retning (barnehagen) og frem mot eiendomsgrense i østlig retning.

Styret kan tildele/fordele faste parkeringsplasser.

E og F – rekkehusleiligheter (Aage Håkonsensvei 10, 12 og 14):

Hver leilighet disponerer hele området fra foran huset, fra gårdsplass/gangvei og frem til veien i vestlig retning (Ove Gjeddens vei). Leiligheter med endevegg disponerer arealet

Husordensregler for Sollia Borettslag

frem til midten av husene. Leilighet nr. 33 disponerer arealet i nord helt frem til lekeplassen/fellesarealet parallelt med østlig endevegg på egen utebod. Leilighet nr. 47 disponerer arealet i syd helt frem til Aage Håkonsensvei parallelt med østlig endevegg på egen utebod.

Ved uenighet avgjør styret hvor disposisjonsgrensene går.
Borettslaverne skal selv holde disponibelt areal ryddig.

5. BRØYTING/STRØING

Borettslaget har ansvar for brøyting og strøing av borettslagets fellesområder. Den enkelte beboer må selv sørge for nødvendig måking og strøing i sin umiddelbare nærhet, som for eksempel foran garasjer, uteboder og gangvei inn til egen bolig. Det kan være praktisk at hver beboer har en pose strøsand i garasjen/uteboden sin allerede før vinteren setter inn.

6. BILKJØRING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Det er meget viktig for bomiljøet at foreldre kan føle trygghet for sine barn i vårt nærområde, og med unntak av inn- og utflytting, er det derfor ikke tillatt å kjøre eller parkere på gangveiene. Beboere som får besøk har plikt til å informere sine gjester om dette. Tomgangskjøring på området er forbudt. Følelsen av trygghet har også med fart å gjøre. Kjør derfor ekstra sakte på borettslagets område og Aage Håkonsensvei. **Kjør med gangfart! Omtanke skaper trivsel.**

7. BRUK AV PARKERINGSAREALET

Parkeringsarealet vårt er noe begrenset. Særlig når noen lar være å bruke garasjene. Derfor: **Unngå å bruke gjesteparkeringsplassene. Garasjen skal alltid brukes til parkering av egen bil!** Parkering av biler innenfor borettslagets område tillates bare på bestemte oppmerkede plasser. Beboere med mer enn en bil må førebu seg på å finne parkering utenfor borettslagets område. Egne handikapplasser kan kun benyttes av personer som kan dokumentere behov for slik plass. Campingvogner/-biler, større kjøretøy, tilhengere, og andre kjøretøy kan ikke henses på borettslagets eiendom. Overtredelse vil medføre fjerning for eiers eller andelseiers regning.

8. BRUK AV GARASJER OG MOTOR/KUPEVARMER

Ved bruk av strøm til motor-/kupevarmer skal det brukes tidsur/utkoblingsur, slik at dette ikke brukes mer enn nødvendig. Det er også viktig at ledninger som benyttes er i forskriftsmessig stand. En innkoblingstid på 2 timer regnes for å være tilstrekkelig. Den enkelte beboer må selv skaffe utstyr til oppvarming.

Det er ikke tillatt å bruke fellesstrøm til opplading av bil eller sykkel.
Husk at garasjeportene skal være lukket og låst.

Husordensregler for Sollia Borettslag

9. FELLESGARASJE/-BOD

Borettslaget har en fellesgarasje(/-bod for oppbevaring av redskapet etc). Det er fritt for beboerne å benytte seg av fellesutstyr. Husk å sette det ordentlig på plass etter bruk og bidra til å holde orden. Medlemmer i styret har nøkkel til fellesgarasje/-bod.

10. YTRE VEDLIKEHOLD

Utgifter til ytre vedlikehold dekkes inn gjennom husleia. Det betyr at det er borettslagets gjennom styret som har det overordnede ansvar for å gjennomføre ytre vedlikehold.

Vedlikeholdsarbeid utføres via innleid hjelp, dugnad eller den enkelte beboer, avhengig av kostnad og omfang.

All skade eller slitasje definert under ytre vedlikehold **skal uten opphold meldes til styret**. Dersom beboere ønsker å utføre arbeid, som f.eks. utbygging, terrasser, gjerde eller annet som medfører fasadeendring, **skal søknad sendes til styret først**. Slikt arbeid skal som hovedregel dekkes av den enkelte beboer.

Vinduer og ytterdører er i utgangspunktet ytre vedlikehold, men hengsler, låser, skinner, ventiler, glass og lignende er for indre vedlikehold å regne, og den enkelte beboer må derfor selv påse at skinner og hengsler på vinduer og dører renses og smøres regelmessig, da dette er viktig for å forlenge deres levetid.

11. INDRE VEDLIKEHOLD

Det avsettes ikke midler til indre vedlikehold av hver enkelt leilighet. Det påhviler således den enkelte beboer å dekke utgifter til indre vedlikehold, jfr. borettslagets vedtekter pkt.

5.1

Grensen mellom hva som er ytre og hva som er indre vedlikehold, reguleres av husleiekontrakten eller borettslagets vedtekter.

12. DYREHOLD

Det er velkjent at kjæledyr, spesielt hunder og katter, kan bli til sjenanse (allergi, støy, luft, avføring) for naboer. Det er ikke forbud mot kjæledyr, men styret skal ha melding om hunde- og kattehold innen 8 dager etter anskaffelse. Meldingsskjema fås ved henvendelse til styret. De som har dyr må ha en slik omsorg for disse, slik at de ikke er til urimelig sjenanse for øvrige beboere. Dyreeiere står ansvarlig for at ekskrementer fjernes fra borettslagets eiendom. Fellesareal (garasjer, sandkasser, lekeplasser, terrasser eller balkonger) skal ikke benyttes til dyretoalett.

De som sjeneres av andres kjæledyr, oppfordres til å ta dette direkte opp med eierne. Det kan i helt spesielle tilfeller være nødvendig for styret å gripe inn.

13. FIBER FOR INTERNETT/TV

Borettslaget har fibernett og det er derfor ikke anledning til å sette opp egne antenner eller parabolanlegg på borettslagets boliger eller eiendom.

Husordensregler for Sollia Borettslag

14. FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom egen skadeforsikring.

Fremgangsmåte ved skade som kommer inn under begrepet forsikring:

1. Skaden skal meldes uten ugrunnet opphold til styret.
2. Styret sørger sammen med KBBL for befaring/bedømmelse av skaden.
3. KBBL ordner med takstmann, skriver skademelding og kan være behjelpelig med råd.
4. KBBL order med sluttoppgjør med selskapet.
5. NB! Ved brudd på vannledning må den enkelte borettslaver foreta de nødvendige tiltak for å dempe omfanget av skaden. Stenge hovedkranen. Bestille rørlegger for øyeblikkelig hjelp.

I de tilfeller hvor andelseier ikke omgående har varslet styret om oppståtte skader i egen bolig, eller i tilfeller hvor beboer er å laste for oppstått skade, må andelseier dekke borettslagets egenandel ved skadeoppgjør mot forsikringsselskap.

Alle borettslagets leiligheter har røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dette utstyret følger med leiligheten, og er beboers ansvar å kontrollere.

Den enkelte beboer må selv sørge for å forsikre sitt eget innbo.

15. REGLER OM RO

Mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 må det vises særlig hensyn overfor naboene ved å unngå støy i boligene. Se til at barna ikke leker eller støyer i trappegangene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy. Sang eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl.22.00 og kl. 08.00 dersom dette sjenerer andre borettslaver.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra de øvrige borettslaver i samme hus. Radio, musikkanlegg og TV må nyttes hensynsfullt og avdempet.

Det skal ikke foregå støyende arbeid på søn- og helligdager, etter kl. 17.00 på lørdager og etter kl. 21.00 på hverdager.

16. DUGNAD

For å holde utgiftene nede (dvs felleskostnadene) er det viktig at så mye som mulig blir utført ved hjelp av dugnad. Styret koordinerer dette arbeidet.

Dugnader er en anledning til å bli bedre kjent med naboer og ofte et fint sosial tiltak.

Vedtekter

for Sollia borettslag org nr 985 221 324.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.12.2002, sist endret den 27.04.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sollia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel, tilknytningsforhold og spesielle driftsforhold

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

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

(3) Borettslaget skal ha separate lån, forsikringer og regnskap for andelene 1 – 16 som skal ha betegnelsen Sollia I, for andelene 17 – 32 som skal ha betegnelsen Sollia II og for andelene 33 – 47 som skal ha betegnelsen Sollia III.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Andelseieren skal også bekoste vedlikehold og utskifting av endringer og tilbygg til opprinnelig bygningsmasse, samt beplantning, ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

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

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

(9) Vedlikehold, utskifting og ombygging som berører vann, avløp, våtrom og elektriske anlegg skal utføres av autoriserte fagfolk.

(10) Andelseier må ha styrets godkjenning før igangsetting av påbygninger/enderinger av utvendig fasade, veranda, garasje og lignende. Større tiltak må også søkes kommunen for godkjenning.

(11) Andelseiere må dekke borettslagets egenandel ved forsikringsskader, når skaden er forvoldt av andelseier eller andelseiers hustannsmedlem eller bruker, ved forsømmelse eller uaktsomhet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 1,5 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Regnskapsførsel og fordelingsnøkkel

(1) Borettslaget skal føre 3 regnskap, ett for Sollia I bestående av samtlige leiligheter med livsløpsstandard med adressene Aage Håkonsens vei 2 til 8 (partall), ett for leilighetene med adresse 1 til 7 (oddetall) og ett for rekkehusene med adresse Aage Håkonsens vei 10 til 38 (partall).

(2) Borettslagets inntekter og kostnader skal fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

	Sollia I	Sollia II	Sollia III
1. INNTEKTER			
Felleskostnader	Egne kontoer	Egne kontoer	Egne kontoer
Renteinntekter	Egne kontoer	Egne kontoer	Egne kontoer
2. UTGIFTER			
Honorar til forretningsfører	Dir. belastning	Dir. belastning	Dir. belastning
Styrehonorar	34 %	34 %	32 %
Ft-avgift	34 %	34 %	32 %
Revisjon	Dir. belastning	Dir. belastning	Dir. belastning
Vedlikehold	Dir. belastning	Dir. belastning	Dir. belastning
Brøyting, sandstrøing mm	34 %	34 %	32 %
Pantegjeldsrenter og avdrag	Eget lån	Eget lån	Eget lån
Andre renteutgifter (betalingskostn.)	Dir. belastning	Dir. belastning	Dir. belastning
Kommunale avgifter	Dir. belastning	Dir. belastning	Dir. belastning
Forsikring	35 %	25 %	40 %
Eiendomsskatt	43,38 %	Dir. belastning	56,62 %
Fellesstrøm	50 %	10 %	40 %
Kabel-TV	34 %	34 %	32 %
Andre driftsutgifter (ikke henførbare)	35 %	25 %	40 %
Andre driftsutgifter (henførbare)	Dir. belastning	Dir. belastning	Dir. belastning

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 maks 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer. Både Sollia I, Sollia II og Sollia III skal være representert blant de faste styremedlemmene. Styreleder og nestleder kan ikke velges fra samme økonomisk enhet.

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

9-3 Styrets vedtak

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Fordeling av felleskostnader pkt. 8, 1. og 2. ledd
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sollia Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 17:00 - På Grand

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Rune Morgan Holt ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

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

Vedtak:

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

1.3 Valg av protokollunderskrivere

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen, valgte generalforsamlingen Kjetil Erstein og Veronica Rusaanes.

1.4 Valg av tellekorps

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

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte ingen som tellekorps. Ikke behov.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 5 stemmeberettigede og 0 fullmakter.

Totalt 5 stemmer.

0 personer uten stemmerett var tilstede.

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Torunn Aasheim

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent av forsamlingen.

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått av Rune Morgan Holt og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterte årsregnskapet for 2024.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Orientering om budsjett for 2025

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterte styrets budsjett for 2025.

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 24.04.2024 til onsdag 23.04.2025.

Det er budsjettet med kr. 58 500.00,- (Totalt for Sollia I, II og III som fordeles etter vanlig brøk).

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 24.04.2024 til onsdag 23.04.2025: kr 58 500,-

Budsjettet styrehonorar til fordeling: Styreleder: kr. 22 125,- 3 x Styremedlem: kr. 12 125,-

6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

6.1 Valg av styreleder

Styreleder: Rune Morgan Holt - valgt i 2024 for 2 år

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

Vedtak:

Styreleder var ikke på valg i år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer har vært:

Styremedlem: Kjetil Erstein - valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Ragnhild Kornrud - valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem: Ole Harald Bråten - valgt i 2023 for 2 år

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

Vedtak:

Ragnhild Kornrud og Ole Harald Bråten ble gjenvalgt for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer

Styrets varamedlemmer har vært:

Varamedlem: Elsa Johnsen - valgt i 2024 for 1 år

Varamedlem: Karoline Alstad - valgt i 2024 for 1 år

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

Vedtak:

Veronica Rusaanes og Anders Berget ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

Alle tilknyttede borettslag har rett til å være representert ved Boligbyggelagets generalforsamling. Det skal velges en representant pr. ti boenheter i borettslaget, men minimum to representanter.

Boligbyggelagets generalforsamling er andelseiernes mulighet til å påvirke og vi anbefaler derfor at dere stiller.

Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling vil avholdes den 16.06.25, klokken 19.00 ved Quality Hotel Grand / Magazinet. Innkalling med informasjon om sted og tid vil bli sendt delegatene i forkant.

Vedtak:

Følgende ble valgt som delegater til Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling:

Rune Holt, Ragnhild Kornrud, Ole Harald Bråten og Anders Berget.

7. Ny 5-års forretningsføreravtale med Kongsberg Boligbyggelag

Styret har undertegnet en ny forretningsføreravtale med Kongsberg Boligbyggelag som løper fra 01.01.25 - 31.12.29, med forbehold om generalforsamlingens godkjenning.

Vedtak:

Ny 5-års forretningsføreravtale ble enstemmig godkjent.

Styret består nå av:

Styreleder: Rune Morgan Holt - valgt i 2024 for 2 år (Sollia III)

Styremedlem: Kjetil Erstein - valgt i 2024 for 2 år (Sollia III)

Styremedlem: Ragnhild Kornrud - valgt i 2025 for 2 år (Sollia I)

Styremedlem: Ole Harald Bråten - valgt i 2025 for 2 år (Sollia I)

Varamedlem: Veronica Rusaanes - valgt i 2025 for 1 år (Sollia III)

Varamedlem: Anders Berget - Valgt i 2025 for 1 år (Sollia I)

Protokoll for Sollia I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rune Morgan Holt (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Torunn Aasheim (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Veronica Rusaanes (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Kjetil Erstein (sign.)	24.04.2025

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 709 292	1 709 268	1 709 324	1 656 662
Avdrag fellesgjeld		1 464 012	1 443 756	1 464 138	1 432 662
Renter fellesgjeld		184 836	205 176	184 738	286 518
Sum inntekter		3 358 140	3 358 200	3 358 200	3 375 842
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		29 438	27 576	29 400	31 000
Styrehonorar	1	53 000	50 067	50 000	58 500
Forretningsførerhonorar		146 844	137 028	146 840	152 187
Andre lønnskostnader	1	76 204	71 568	25 000	70 000
Arbeidsgiveravgift		18 218	17 170	10 575	18 119
Vedlikehold	2	791 919	58 436	352 500	352 500
Påkostninger		0	0	600 000	245 000
TV og event. internett		232 086	225 036	232 200	253 200
Forsikring		221 007	204 843	221 055	249 022
Internkontroll / HMS		0	0	11 800	0
Kommunale avgifter	3	373 691	316 532	375 500	418 500
Eiendomsskatt	3	49 288	63 380	63 600	49 800
Brøyting, feiing		81 665	109 184	106 000	72 000
Energi, strøm		15 804	14 171	18 000	18 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 700	12 624	8 500	8 500
Andre driftsutgifter	4	34 239	20 835	34 700	38 600
Avskrivninger	7	39 521	31 052	0	0
Sum driftskostnader		2 165 624	1 359 500	2 285 670	2 034 928
Driftsresultat		1 192 516	1 998 700	1 072 530	1 340 914
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		70 033	21 584	64 000	50 500
Andre finanskostnader		6 826	6 198	0	0
Rentekostnad boliglån		188 291	203 831	184 738	286 518
Resultat av finansinntekt- og kostnad		125 085	188 444	120 738	236 018
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	8	1 067 432	1 810 256	951 792	1 104 896

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	4 619 436	4 619 436
Bygninger	6	49 909 109	49 909 109
Andre driftsmidler	7	223 839	263 361
Sum anleggsmidler		54 752 384	54 791 905
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	6 290
Andre leierestanser		0	210
Til gode av KBBL / BRL		0	15 555
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		3 138 864	3 465 342
Sum omløpsmidler		3 138 864	3 487 397
SUM EIENDELER		57 891 247	58 279 302

Balanse pr. 31.12.24

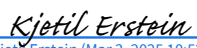
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 700	4 700
Opptjent egenkapital		21 404 202	19 593 946
Årets resultat		1 067 432	1 810 256
Sum egenkapital	8	22 476 333	21 408 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	16 176 396	17 592 435
Borettsinnskudd	10	19 140 600	19 140 600
Sum langsiktig gjeld	11	35 316 996	36 733 035
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til KBBL / BRL		0	15 555
Leverandørgjeld		2 268	46 666
Skyldig off. myndigheter		9 789	9 048
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		8 048	8 749
Påløpne renter		50 225	54 647
Annen kortsiktig gjeld		27 587	2 701
Sum kortsiktig gjeld		97 918	137 365
Sum gjeld		35 414 914	36 870 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 891 247	58 279 302

Kongsberg 28.02.25

KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: Kongsberg, dato: 03/03/25


Rune Morgan Holt (Mar 3, 2025 10:38 GMT+1)
 Rune Morgan Holt
 Styreleder


Kjetil Erstein (Mar 3, 2025 10:52 GMT+1)
 Kjetil Erstein
 Styremedlem


Ole Harald Bråten (Mar 4, 2025 18:22 GMT+1)
 Ole Harald Bråten
 Styremedlem


Ragnhild Kornrud (Mar 3, 2025 11:36 GMT+1)
 Ragnhild Kornrud
 Styremedlem

Disponible midler

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	2 936 351	2 563 306
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 067 432	1 810 256
Tilbakeføring avskrivninger	39 521	31 052
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-62 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 416 039	-1 400 520
Påløpte avdrag	-6 084	-5 742
B. Årets endringer i disponible midler	-315 170	373 046
C. Disponible midler UB	2 621 180	2 936 351
Omløpsmidler	3 138 864	3 487 397
Kortsiktig gjeld	-97 918	-137 365
Påløpne avdrag	-419 765	-413 681
Disponible midler	2 621 180	2 936 351

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

Driftsinntekter og kostnader

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

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	53 000	50 067
5100 Lønn	69 150	63 900
5150 Opptjente feriepenger	7 054	7 668
Sum	129 203	121 635

Styrehonoraret gjelder for perioden 2023/2024.

Det er ingen fast ansatte i borettslaget. Men det er utbetalt noe lønn for gressklipping, måking, og maling m.m.

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

Note 2 - Vedlikehold

	Sollia I	Sollia II	Sollia III
Reprasjon og vedlikehold	14 749	8 386	42 856
Vedlikehold bygg	621 871	599	476
Vedlikehold VVS	10 473		
Vedlikehold elektro	4 872		
Utvendig anlegg	77 638		
Forsikringssaker - egenandel	10 000		
Sum reparasjon og vedlikehold	739 602	8 985	43 332

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

Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 4 - Andre driftsutgifter

	Sollia I	Sollia II	Sollia III
Andre driftskostnader	7 705	3 985	2 474
Kontingent NBBL	1 217	1 217	1 141
Kontingent KBBL	5 100	5 700	5 700
Sum andre driftsutgifter	14 022	10 902	9 315

Note 5 - Tomter

Sollia I : Tomten er kjøpt i 2004 for kr 1 813 117,-.
 Sollia II : Tomten er kjøpt i 2005 for kr 773 934,-.
 Sollia III: Tomten er kjøpt i 2005 for kr 2 032 385,-.

Note 6 - Bygninger

Sollia I	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	2004	
Bokført verdi 01.01	17 180 494	17 180 494
Tilgang	0	0
Bokført verdi 31.12	17 180 494	17 180 494

Sollia II	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	2005	
Bokført verdi 01.01	12 734 819	12 734 819
Tilgang	0	0
Bokført verdi 31.12	12 734 819	12 734 819

Sollia III	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	2005	
Bokført verdi 01.01	19 993 796	19 993 796
Tilgang	0	0
Bokført verdi 31.12	19 993 796	19 993 796

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

Note 7 - Andre driftsmidler

	Graving - for ladeanlegg - III	Infrastruktur ladeanlegg - III	Snøfreser	Snøfreser	Sollia I - Snøfreser	Sollia II - Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	82 631	147 082	41 333	20 667	8 466	8 466
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	82 631	147 082	41 333	20 667	8 466	8 466
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 281	33 093	10 333	5 167	8 466	8 466
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	63 351	113 989	31 000	15 500	0	0
Årets avskrivninger :	8 263	14 708	8 267	4 133	1 411	1 411
Anskaffelsesår :	2022	2022	2023	2023	2019	2019
Antatt levetid i år :	10	10	5	5	5	5

	Sollia III - Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 968
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 968
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	7 968
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	1 328
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

Note 8 - Egenkapital

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

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	30	20	10
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2005	2005	2004
Rentesats:	1.067 %	1.147 %	1.147 %
Betingelser:	Fastrente 5 år	Fastrente 5 år	Fastrente 5 år
Beregnet innfridd:	20.03.2036	20.03.2035	20.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	13 245 000	10 816 000	11 414 400
Lånesaldo 01.01:	6 662 368	5 683 490	5 246 577
Avdrag i perioden:	500 920	465 019	450 100
Lånesaldo 31.12:	6 161 448	5 218 471	4 796 477
Saldo 5 år frem i tid:	3 574 933	2 811 546	2 192 824

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 10	16	299 780	4 796 480
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20	16	326 154	5 218 464
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30	10	418 444	4 184 440
	5	395 401	1 977 005

Note 10 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd Sollia I 2004	7 609 600
Borettsinnskudd Sollia II 2005	2 714 000
Borettsinnskudd Sollia III 2005	8 817 000
Sum borettsinnskudd	19 140 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 35 316 996,- sikret med pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr 54 528 543,-.

056-057-058 - Samleregnskap pr. 31.12.24

Final Audit Report

2025-03-04

Created:	2025-03-03
By:	Torunn Aasheim (ta@kbbl.bu.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA-aJHJKy-j7TT5fhlJ5tgxDqK3ZZup7Jn

"056-057-058 - Samleregnskap pr. 31.12.24" History

-  Document created by Torunn Aasheim (ta@kbbl.bu.no)
2025-03-03 - 9:03:02 AM GMT
-  Document emailed to Rune Morgan Holt (runemorgan@gmail.com) for signature
2025-03-03 - 9:03:06 AM GMT
-  Document emailed to Ole Harald Bråten (ole.har.bra@gmail.com) for signature
2025-03-03 - 9:03:06 AM GMT
-  Document emailed to Kjeetil Erstein (briggus@ebnett.no) for signature
2025-03-03 - 9:03:06 AM GMT
-  Document emailed to Ragnhild Kornrud (rkornrud@hotmail.com) for signature
2025-03-03 - 9:03:06 AM GMT
-  Email viewed by Ragnhild Kornrud (rkornrud@hotmail.com)
2025-03-03 - 9:03:59 AM GMT
-  Email viewed by Rune Morgan Holt (runemorgan@gmail.com)
2025-03-03 - 9:36:29 AM GMT
-  Document e-signed by Rune Morgan Holt (runemorgan@gmail.com)
Signature Date: 2025-03-03 - 9:38:05 AM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Kjeetil Erstein (briggus@ebnett.no)
2025-03-03 - 9:44:32 AM GMT
-  Signer Kjeetil Erstein (briggus@ebnett.no) entered name at signing as Kjetil Erstein
2025-03-03 - 9:52:26 AM GMT
-  Document e-signed by Kjetil Erstein (briggus@ebnett.no)
Signature Date: 2025-03-03 - 9:52:28 AM GMT - Time Source: server



Adobe Acrobat Sign

 Document e-signed by Ragnhild Kornrud (rkornrud@hotmail.com)
Signature Date: 2025-03-03 - 10:36:09 AM GMT - Time Source: server

 Email viewed by Ole Harald Bråten (ole.har.bra@gmail.com)
2025-03-04 - 2:42:59 PM GMT

 Document e-signed by Ole Harald Bråten (ole.har.bra@gmail.com)
Signature Date: 2025-03-04 - 5:22:02 PM GMT - Time Source: server

 Agreement completed.
2025-03-04 - 5:22:02 PM GMT

Til generalforsamlingen i Sollia Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Kongsberg, 5. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: C5M3U-YWJIX-6PPYZ-ENH2E-6IQ4M-YB8CE

Resultatregnskap 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	504 576	503 040	504 602	470 688
Avdrag fellesgjeld	465 024	459 840	465 082	442 750
Renter fellesgjeld	61 440	68 160	61 356	117 602
Sum inntekter	1 031 040	1 031 040	1 031 040	1 031 040
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	9 813	9 188	9 800	10 300
Styrehonorar	18 020	17 023	17 000	20 000
Forretningsførerhonorar	51 276	47 832	51 273	53 140
Andre lønnskostnader	17 026	6 048	5 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	4 942	3 253	3 102	4 230
Vedlikehold	8 985	7 149	120 000	120 000
Påkostninger	0	0	250 000	15 000
TV og event. internett	78 909	76 512	79 000	86 200
Forsikring	58 605	54 319	58 610	66 013
Internkontroll / HMS	0	0	5 900	0
Kommunale avgifter	104 875	87 155	109 500	119 000
Eiendomsskatt	3 740	8 540	8 600	3 800
Brøyting, feiing	27 222	36 812	38 000	25 000
Energi, strøm	1 580	1 417	2 000	2 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar	0	3 660	3 000	3 000
Andre driftsutgifter	10 902	7 608	12 300	12 300
Avskrivninger	5 544	2 727	0	0
Sum driftskostnader	401 439	369 242	773 085	549 983
Driftsresultat	629 601	661 798	257 955	481 057
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	22 505	6 886	20 000	20 000
Andre finanskostnader	2 242	2 046	0	0
Rentekostnad boliglån	62 439	67 671	61 356	117 602
Resultat av finansinntekt- og kostnad	42 177	62 830	41 356	97 602
Ekstraordinære inntekter og kostnader				
Årsresultat	587 424	598 967	216 599	383 455

57 Solliå II Borettslag

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	974 163	854 424
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	587 424	598 967
Tilbakeføring avskrivninger	5 544	2 727
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-20 667
Avdrag langsiktig gjeld	-465 019	-459 794
Påløpte avdrag	-1 513	-1 494
B. Årets endringer i disponible midler	126 437	119 739
C. Disponible midler UB	1 100 599	974 163
Omløpsmidler	1 260 676	1 132 824
Kortsiktig gjeld	-27 167	-27 265
Påløpne avdrag	-132 909	-131 396
Disponible midler	1 100 599	974 163

Balanse pr. 31.12.24

	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	773 934	773 934
Bygninger	12 734 819	12 734 819
Andre driftsmidler	15 500	21 045
Sum anleggsmidler	13 524 254	13 529 798
Omløpsmidler		
Fordringer		
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på konto	1 260 676	1 132 824
Sum omløpsmidler	1 260 676	1 132 824
SUM EIENDELER	14 784 929	14 662 622

Balanse pr. 31.12.24

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
<u>Egenkapital</u>		
Innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	6 236 267	5 637 300
Årets resultat	587 424	598 967
Sum egenkapital	6 825 291	6 237 867
<u>Gjeld</u>		
Langsiktig gjeld		
Husbanken	5 218 471	5 683 490
Borettsinnskudd	2 714 000	2 714 000
Sum langsiktig gjeld	7 932 471	8 397 490
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til KBBL / BRL	0	7 778
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar	1 798	739
Påløpne renter	16 644	18 133
Annen kortsiktig gjeld	8 724	615
Sum kortsiktig gjeld	27 167	27 265
Sum gjeld	7 959 638	8 424 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 784 929	14 662 622

Kongsberg 31.03.25
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Rune Morgan Holt
Styreleder

Kjetil Erstein
Styremedlem

Ole Harald Bråten
Styremedlem

Ragnhild Kornrud
Styremedlem



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- 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 4 800/4 900/5 400 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 AVTALERETTSLIGE 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.

For eiendommen:

Adresse: Aage Håkonsens vei 7C
3610 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

Telefon: 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre