



aktiv.

Steinsvingen 1A, 3615 KONGSBERG

**Pen 3- roms toppleilighet med
gode utsiktsforhold - Kort vei til
Teknologiparken og Arsenalet -
Parkering**



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 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 198 922,-
Total ink omk.: Kr 2 198 922,-
Felleskostn.: Kr 5 346,-
Selger: Birthe Caroline Irgens

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 66/73 kvm
Tomtstr.: 11937 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7382, bnr. 8
Andelsnr.: 82
Oppdragsnr.: 1305240056

Usjenert med gode utsiktsforhold - Kort vei til Teknologiparken og Arsenalet - Parkering

Velkommen til denne innbydende leiligheten i Steglet, Kongsberg. Denne 3-roms leiligheten byr på en rolig beliggenhet med nærhet til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Området gir enkel tilgang til kollektivtransport og Kongsberg sentrum, samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Leiligheten ligger øverst med flott utsikt.

Den har en normal standard med oppgraderinger som laminatgulv fra 2023/2024 og kjøkkeninnredning er modernisert i 2020.

Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom. Balkongen utenfor stuen gir en fin uteplass, og leiligheten har to boder og en parkeringsplass i felles garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	113
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

BRA-e: 7 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

TBA utgjør balkongen utenfor stuen.

BRA-e utgjør bod i felles trapperom og bod i underetasjen, i tillegg til et oppbevaringsskap.

Oppbevaringsskap er ikke medberegnet i arealet. Tallene er avrundet.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles parkeringsgarasje.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11937 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og noe vegetasjon. Utvendig tomteareal er fellesareal, og andelseiere disponere det arealet som naturlig tilhører boligen, som for eksempel terrasse i tilknytting til boligen.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde på Steglet i Kongsberg, med nærhet til både skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Det er gangavstand til kollektivtransport, og kort kjøretur til Kongsberg sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og offentlig kommunikasjon.

Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, ideelt for de som ønsker å nyte naturen i nærheten av hjemmet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

IDEA barnehage

Kragsgate barnehage

Skolekrets

Wennergård skole (1-7 kl.)

Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg vgs - Tinius Olsen

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1978.

Bygningen har støpt gulv i underetasjen.

Deler av veggene mot terreng er utført i betong/mur.

Takvann ledes til drensør.

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende trepanel.

Taket er en utvendig saltakkonstruksjon tekket med betongstein. Takkonstruksjonen har en sperrekonstruksjon.

Taket har takrenner og nedløp av behandlet metall.

Etasjeskillerne er av betongdekke.

Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass, samt en brann- og lydklassifisert entrédør og en PVC-balkongdør.

Eiendommen har en balkong utenfor stuen, som er oppført i betong med rekkverk av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det trekker fra brann og lyddøren.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert stedvis noe knirk i laminatgulvet i stuen. Årsaken kan være lokale svanker eller kuler som medfører bevegelse i laminatgulvet ved belastning.

- Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Verditakst

Kr 2 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Varmeskade gulvbelegg

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Byttet ventilator 2026

Beskrivelse: Synes ventilator trekker dårlig. Blir nå byttet jan/februar 2026

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid 2020

Beskrivelse: Ny varmvannstank, nytt armatur april 2020. Samt ny oppvaskum, benkeplater og oppgradering kjøkken.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid av Krøderen elektro 2020

Beskrivelse: Stikk og komfyrvakt ny koketopp kjøkken. Ny stikk til kaffebar. Nye stikk til micro og stekeovn i høyskap montert april 2020. Ny taklampe kjøkken 2022. Nye panelovner stue og begge soverom desember 2019

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

Ja

Beskrivelse: Utbygging Kongsberg Terrasse

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

Ja

Beskrivelse: Litt lytt som man må regne med i litt eldre bygg

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

BRA-i 66 kvm: Stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

BRA-e 7 kvm: Bod

TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har avtrekk via et mekanisk avtrekksanlegg.

Bad

Badet har fliser og malte plater på veggene, og malt tak. Eier opplyser at vegg og himling ble pusset opp og fliser montert i 2019. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler, og det er påvist sprekker i gulvoverflaten. Fall mot sluk er målt til ca. 13-25 mm per meter. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm. Badet er utstyrt med et eldre soilsluk og har synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat. Laminatgulvene ble skiftet i 2023/2024, med unntak av kjøkkenet.

Vegger: Malte plater og strie.

Himling: Malte mur.

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

Hvitevarer som er i boligen følger med.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Laminatgulvene er skiftet i 2023/2024, med unntak av kjøkkenet.
- Nytt panel i det minste soverommet.
- Panel og lister i gang, samt malt tak, utført i juni 2024.
- Tak i stort soverom malt i juni 2024.
- Byttet til speil med belysning og duggfjerner, gjort juni 2024 og Elektromontøren.

2020:

- varmtvannsbereder fra 2020
- Eier opplyser at servant, armatur, badekar og badekararmatur er fra april 2020.
- Eier opplyser at benkeplate, noen skap, vask og armatur ble skiftet i 2020.

2019:

- Eier opplyser at veggen og himlingen ble pusset opp, samt at flisene ble montert i 2019, før forrige salg.
- Eier opplyser at det er montert nye panelovner i stue og begge soverom i desember 2019.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Forberedelser og gjennomføring av el- og vann-sjekk for Vestlia I og Vestlia II.
- Forenede Montører har foretatt reparasjoner i felles anlegg i Vestliveien 2 og 4 og Steinsvingen 1 og 2. Hovedsikringsskap for alle oppgangene ble oppgradert. Felles garasjen for Vestlia II ble også oppgradert.
- Det ble ryddet opp i løse og gamle ledninger i garasjene til Vestlia I.
- Alle avvik som var registrert hos El-Tilsynet er nå avsluttet.
- Dreneringsarbeid i Vestlia I, Vestliveien 5A og Gneisveien 4D. Det ble også flyttet en bod ved Gneisveien 4D.
- Brannvern i Vestlia II. Alle boder som tilstøter leiligheter i underetasjene er nå forskriftsmessig brannsikret.
- Alle mønesteinene ble tatt av, og lekteren som ligger under ble hevet på alle tak i Vestlia I og Vestlia II. Grunnen til at så mange mønestein hadde knekt er at lekten lå for lavt og at trykket fra snøen forårsaket brekkasje. De taksteinene som var ødelagt ble byttet.

2023:

- refinansiering i forbindelse med nye dører og callinganlegg

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber - Altibox 200

Parkering

48 garasjeplasser i P-hus for alle store (69 kvm.) leiligheter. Det er lagt opp til elbil-lading i garasjen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If... Skadeforsikring, polisenummer SP0000561303

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner i stue og begge soverom, samt varmekabler på badet.

Energimerke

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 000 000

Omkostninger kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

198 921 (Andel av fellesgjeld)

2 198 921 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 198 921 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 207 821 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 210 621 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader

Informasjon om eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primærbolig

Kr 474 975 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 899 901 for år 2024

Tilbud om 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

- Totalbeløp felleskostnader: 5 346 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 370 kr i måneden
- Renter fellesgjeld: 848 kr i måneden
- Avdrag fellesgjeld: 274 kr i måneden
- Garasjeleie: 400 kr i måneden
- TV / Internett: 454 kr i måneden
- Felleskostnader dekker avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, vaktmestertjenester.
- Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 346

Andel Fellesgjeld

Kr 198 922

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

22.01.2026

Andel fellesformue

Kr 22 039

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestlia II Borettslag

Organisasjonsnummer

953748703

Andelsnummer

82

Om borettslaget

Vestlia Borettslag i Kongsberg kommune består av 112 enheter, fordelt på 40 rekkehusleiligheter og 72 blokkleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 953 748 703.

Forretningsfører for selskapet er Kongsberg Boligbyggelag.

Borettslaget har en garasje (nr. 1) og en redskapsbod for oppbevaring av tilhenger, nødvendig sesong utstyr, verktøy, redskaper m.m.

Vedtatte saker:

- Hovedsikringsskap for alle oppgangene ble oppgradert.
- Felles garasjen for Vestlia II ble også oppgradert.
- Det ble ryddet opp i løse og gamle ledninger i garasjene til Vestlia I.
- Alle avvik som var registrert hos El-Tilsynet er nå avsluttet.
- Dreneringsarbeid i Vestlia I, Vestliveien 5A og Gneisveien 4D.
- Alle boder som tilstøter leiligheter i underetasjene er nå forskriftsmessig brannsikret.
- Alle mønesteinene ble tatt av, og lekteren som ligger under ble hevet på alle tak i Vestlia I og Vestlia II.

Pågående saker:

- Forberedelser og gjennomføring av el- og vann-sjekk for Vestlia I og Vestlia II.
- Styret kartlegger årsaken til sprekkdannelsene i Steinsvingen 1 og 2 i samarbeid med geolog og ingeniører.
- Alle rekkehusene skal beises våren 2025, dette arbeidet starter etter 17 mai.
- Styret jobber med å innhente informasjon fra flere andelseiere angående parkering/ garasje nummer og andelsnummer på leilighet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16367581917, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22-01-2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 334

Saldo per 22-01-2026: kr 12416173.17

Andel av saldo: kr 198922

(siste termin 15-11-2053)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning. 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.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: underskudd (-1 801 989,-)

Årsresultat for 2024: underskudd (-1 519 617,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Alle rekkehusene skal beises våren 2025. Kostnad 1.400.000,-.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 8: Varmepumpe i Vestlia II. Styret har utarbeidet et forslag til vedtektsendring som skal stemmes over.

Sak 9: Nye ytterdører i Vestlia I. Styret innhenter priser og saken skal stemmes over på generalforsamlingen.

Grunnundersøkelser for å vurdere pågående setninger (sprekkdannelser) i

Steinsvingen 1 og 2 skal foretas våren 2025, noe som kan medføre ytterligere kostnader.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er anledning til å holde hund, katt eller andre små kjæledyr i borettslaget. Stell og pass av dyret eller dyrene må til enhver tid følge norsk lov. Brudd på dette er å betrakte som vesentlig mislighold og kan føre til utkastelse. Det anses også som brudd på husordensreglene hvis man ikke plukker/rydder opp etter dyrene sine på utearealene. De som har hund i borettslaget må være klar over at det er båndtvang på denne siden av sentrum hele året, da det er forings plass for vilt på andre siden av jernbanesporet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt, se vedtekter

Dugnad

I borettslag er det en selvfølge at alle andelseiere deltar i dugnadsarbeid som gjelder bygninger og utomhusanlegg. Dersom andelseieren er forhindret fra å stille, er det naturlig å skaffe stedfortreder. Disse retningslinjene gjelder naturligvis også her i Vestlia borettslag så lenge dugnadsarbeidet ikke settes bort. Det sier seg selv at alle bidrar etter evne.

Styret forbeholder seg retten til å hvert år kunne vurdere om vi skal fakturere beboere som ikke møter opp, eller belønne beboere som stiller opp.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7382, bruksnummer 8 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 82 i Vestlia II
Borettslag med orgnr. 953748703

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/7382/8:

26.05.1977 - Dokumentnr: 2390 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

02.04.1993 - Dokumentnr: 2159 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Kongsberg Energi as

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1977 - Dokumentnr: 2390 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:7382 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1691264 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:7382 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 277297 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:7382 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.01.1978.

Vei, vann og avløp

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.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål.

Overordnet gjelder kommuneplan

Det er under etablering nytt boligfelt bak Steinsvingen, Kongsberg terrasse.

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.

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

Kjøpsbetingelser

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. 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.

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.

Betalingsbetingelser

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. 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,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 285,-.

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.03.2026

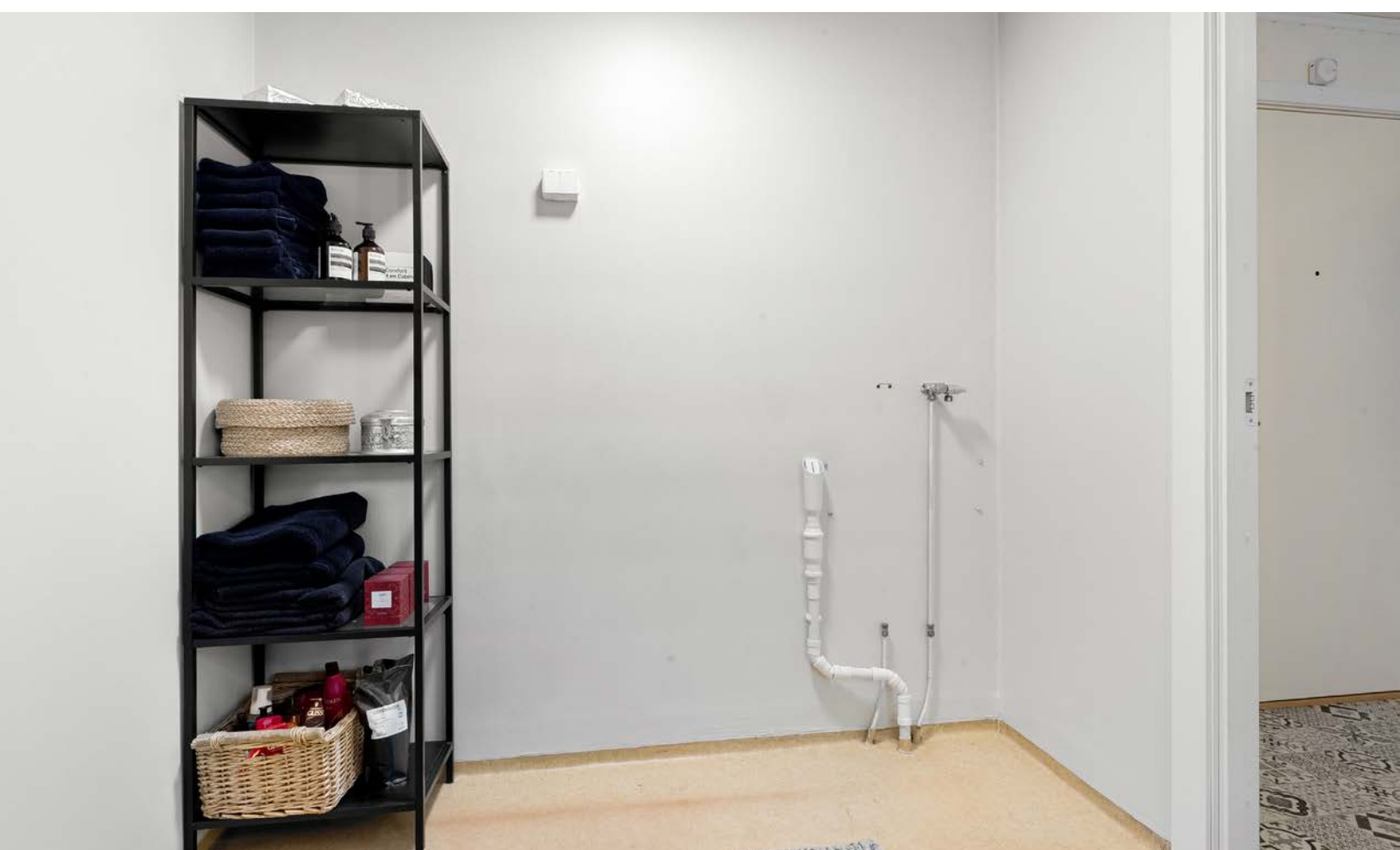






























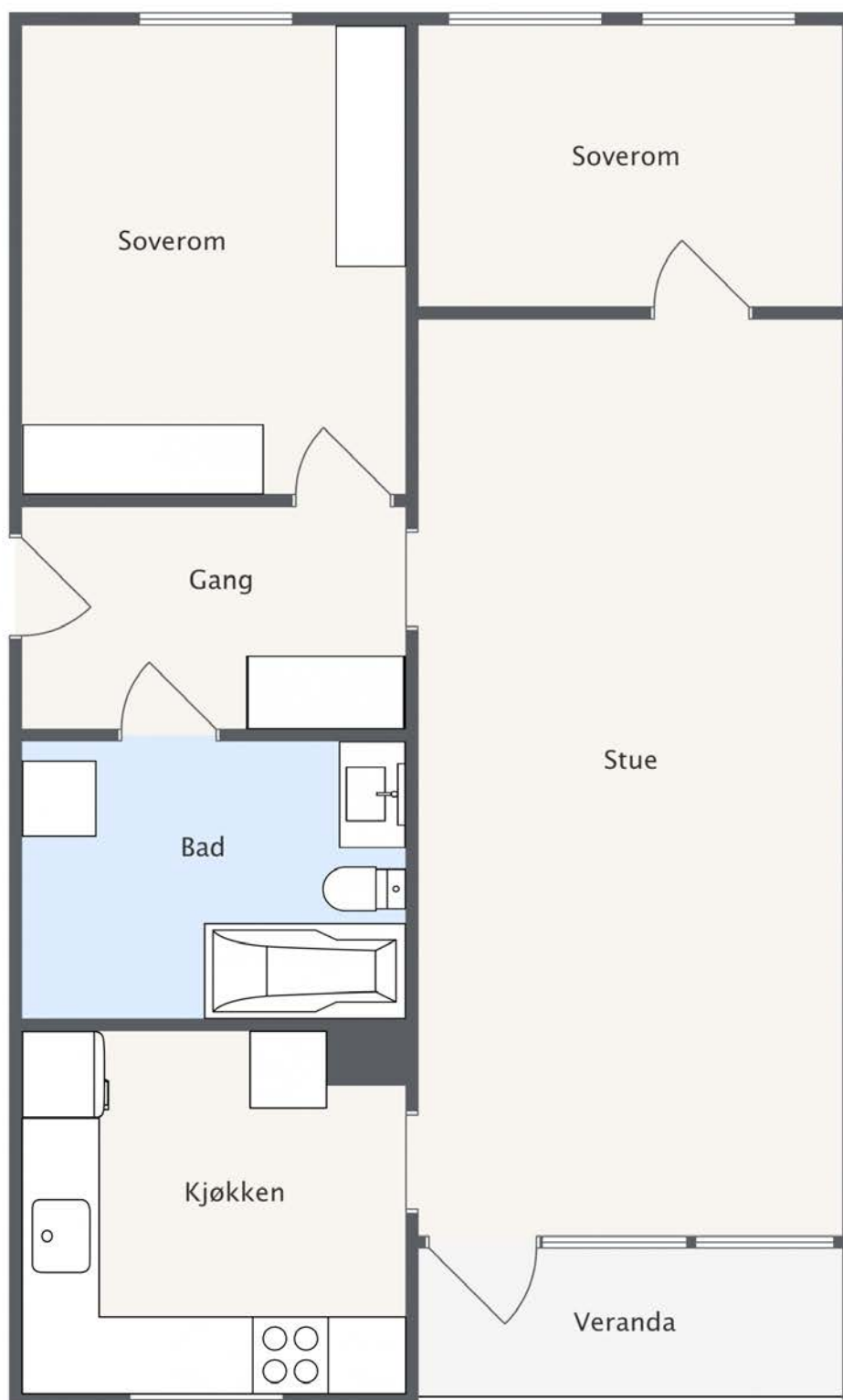








Steinsvingen 1A (3. etg.)



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Steinsvingen 1A H0202, 3615 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

gnr. 7382, bnr. 8

Andelsnummer 82

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20863-1207

Referansenummer: RK4788

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@dintakstogeiendom.no
901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har støpt gulv i underetasjen, og deler av veggene mot terreng er utført i betong/mur.
Yttervegger består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende trepanel.
Utvendig tak er en saltakkonstruksjon tekket med betongstein, med takrenner og nedløp av behandlet metall.
Takkvann ledes til drenerør. Taket var snødekt under befaringen, og vurderingen er derfor begrenset.

Leiligheten, oppført i 1978, fremstår med generelt normal standard basert på alder og byggeår.
Innvendig har boligen laminatgulv, malte plater og strie på vegger, samt malte himlinger.
Laminatgulvene er i hovedsak skiftet i 2023/2024. Det er registrert stedvise høydeforskjeller i gulv og noe knirk i stue.
Badet har vinylbelegg på gulv, eldre sluk og tettesjikt, samt sprekker i gulvoverflaten. Dette medfører økt risiko for fuktskader over tid.
Kjøkkenet har innredning med enkelte oppgraderinger, og ny ventilator.
Det er registrert utetthet ved entrédør.

Boligen har mekanisk ventilasjon, varmtvannsbereder fra 2020 og vann- og avløpsinstallasjoner hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av eldre og nyere installasjoner, med påviste mangler og ufullstendig dokumentasjon.
Det er tidligere gjennomført el-kontroll i regi av borettslaget hvor avvik ikke er utbedret.

Boligen disponerer to boder og et oppbevaringsskap utenfor boligen, samt parkeringsplass i felles parkeringsgarasje.

Bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten.

Bygninger fra denne tidsperioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, og dimensjonering.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Alder på taktekingen er ikke kjent.
Taktekkingen var snødekt under befaringen. Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.
Vurderingene er begrenset til veggarealet på balkongen.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vurderingen er begrenset til området over den aktuelle leiligheten.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør.

Balkong utenfor stuen, oppført i betong med rekkverk av tre.

Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler.

For mer informasjon anbefales det å kontakte styret i borettslaget/sameiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og strie.
Innvendige tak har malte mur.
Laminatgulvene er skiftet i 2023/2024 med unntak av kjøkkenet.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Byggeforskrifter fra før 1997
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Eier opplyser at vegg og himlingen ble pusset opp, samt at flisene ble montert i 2019, før forrige salg.
Utført av Flisekompaniet og Bademiljø.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)
Fall mot sluk er målt til ca. 13-25 mm pr.meter.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm.
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser at servant, armatur, badekar og badekararmatur er fra april 2020.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Eier opplyser at benkeplate, noen skap, vask og armatur ble skiftet i 2020.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskapet er plassert i felles trapperom.
Det er varmekabler på badet. (ikke funksjonstestet)
Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.
Eier opplyser at det er montert nye panelovner i stue og begge soverom i desember 2019.

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

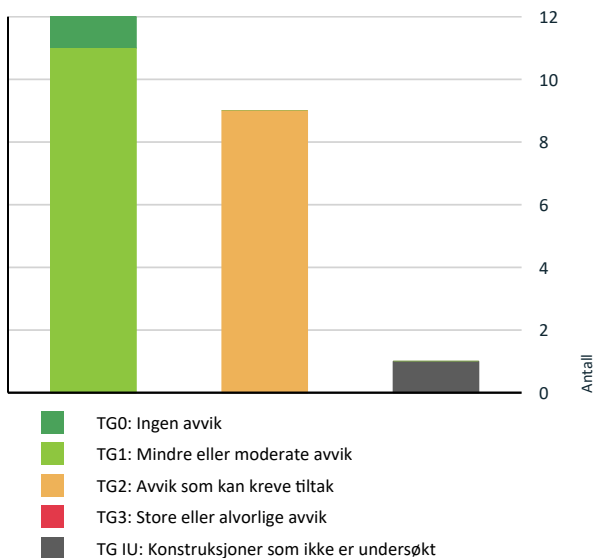
Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Mottatte tegninger viser at kjøkken og bad har en annen plassering enn dagens situasjon, men er opprinnelig bygget slik.

Forholdet har ikke innvirkning på bruken av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten.

Leiligheten var møblert under befaringen, dette medfører at ikke alle overflaten var tilgjengelig for inspeksjon.

Det oppfordres til å sette seg nøye inn i vedtekter, eventuelle husordensregler, og gjeldene lovverk som gjelder for den aktuelle boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Laminatgulvene er skiftet i 2023/2024, med unntak av kjøkkenet. Nytt panel i det minste soverommet. Panel og lister i gang, samt malt tak, utført i juni 2024. Tak i stort soverom malt i juni 2024. Byttet til speil med belysning og duggfjerner, gjort juni 2024 og Elektromontøren.
------	---------------	--



Bildet viser snødekt tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Vurderingene er begrenset til veggarealet på balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vurderingen er begrenset til området over den aktuelle leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene/skadene i takkonstruksjonen. Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktskader, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Forholdet må avklares med styret i borettslaget/sameiet før eventuelle utbedringstiltak.

UTVENDIG

TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Alder på taktekingen er ikke kjent.

Taktekkingen var snødekt under befaringen. Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø. Ettersom taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta observasjoner fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skjulte skader som først avdekkes ved nærmere besiktigelse. Vær oppmerksom på denne risikoen. Undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekingen når taket er fritt for snø, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Manglende vurdering av takets tilstand medfører usikkerhet om eventuelle skader, noe som kan innebære risiko for fuktskader eller lekkasjer i underliggende bolig.

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktskjolder på gavlvegg der det er høydeforskjell på takene.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det trekker fra brann og lyddøren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor stuen, oppført i betong med rekkverk av tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler. For mer informasjon anbefales det å kontakte styret i borettslaget/sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov, noe som blant annet kan påvirke sameiets/borettslagets felleskostnader.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har malte mur. Laminatgulvene er skiftet i 2023/2024 med unntak av kjøkkenet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Entre:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Stort soverom:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 11 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Lite soverom:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Stue:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Kjøkken:

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert stedvis noe knirk i laminatgulvet i stuen. Årsaken kan være lokale svanker eller kuler som medfører bevegelse i laminatgulvet ved belastning.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdene bør holdes under oppsikt. Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på gulv, utfordringer med møblering og innredning, samt oppsprekking av gulvskjøter.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Eier opplyser at veggen og himlingen ble pusset opp, samt at flisene ble montert i 2019, før forrige salg.
Utført av Flisekompaniet og Bademiljø.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)
Fall mot sluk er målt til ca. 13-25 mm pr.meter.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvoverflaten bør utbedres eller skiftes for å hindre at fukt trenger ned i konstruksjonen gjennom sprekken.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.



Bildet viser sprekk i gulvbelegget.



Bildet viser sprekk i gulvbelegget.



Bildet viser varmeskade på gulvbelegg.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å benytte tett dusjkabinett inntil tettesjiktet eventuelt skal skiftes, for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Overvåk tilstanden jevnlig, da eldre sluk og tettesjikt har økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at servant, armatur, badekar og badekararmatur er fra april 2020.

Årstill: 2020 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Eier opplyser at benkeplate, noen skap, vask og armatur ble skiftet i 2020.

Årstill: 2004 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstill: 2026 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Andre tiltak:

Det anbefales at vannledningene kontrolleres av autorisert rørlegger for å avdekke eventuelle feil eller mangler, samt vurdere behov for utskifting.

Arbeid utført uten fagperson øker risikoen for lekkasjer og skader, og alder på rørene medfører økt sannsynlighet for plutselige vannskader.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstill: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert i felles trapperom.

Det er varmekabler på badet. (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

Eier opplyser at det er montert nye panelovner i stue og begge soverom i desember 2019.

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.

1979 Usikkert årstall

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?

Ukjent

Arbeid i forbindelse med omgjøring på kjøkkenet og montering av ekstra stikk på stuen, samt montering av to sikringer.

Utført av Krøderen elektro.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Det foreligger tilsynsrapport datert 02.02.2022 hvor det ikke ble funnet avvik ved stikkprøvekontroll. Det ble imidlertid avdekket avvik etter en mer omfattende el-kontroll i regi av borettslaget i 2024.

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?

Ja

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 Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere elektrisk anlegg. Det er påvist kabler som ikke er tilstrekkelig festet, samt både jordede og ujordede stikkontakter i gangen. Det foreligger også ufullstendig dokumentasjon på utført elektrisk arbeid. Det anbefales derfor å gjennomføre en el-kontroll av boligen.

I tillegg er det gjennomført en el-kontroll i regi av borettslaget den 24.06.2024, hvor det ble påvist tre avvik som ikke er utbedret.

Ifølge mottatt rapport omhandler avvikene:

Montering av bruksanvisning for jordfeilbryter.

Gang: Det er montert jordet og ujordet stikkontakter med mulighet for samtidig berøring.

Varmtvannsbereider er ikke tilgjengelig for vedlikehold.



Bildet viser sikringsskapet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsdøp.



Helse, miljø og sikkerhet

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er påvist luftlekkasje mellom dørkarm og dørblad på dør med brann- og lydisolasjon.

Brannslukkeren er eldre enn 10 år.

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere elektrisk anlegg. Det er påvist kabler som ikke er tilstrekkelig festet, samt både jordede og ujordede stikkontakter i gangen. Det foreligger også ufullstendig dokumentasjon på utført elektrisk arbeid. Det anbefales derfor å gjennomføre en el-kontroll av boligen.

I tillegg er det gjennomført en el-kontroll i regi av borettslaget den 24.06.2024, hvor det ble påvist tre avvik som ikke er utbedret.

Ifølge mottatt rapport omhandler avvikene:

Montering av bruksanvisning for jordfeilbryter.

Gang: Det er montert jordet og ujordet stikkontakter med mulighet for samtidig berøring.

Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser.

Manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisiklo for brukere av bygget.

Det bør utføres justering eller utbedring av døren for å sikre tett lukking mellom dørblad og karm.

Redusert tetthet kan føre til svekket brann- og lydisolasjon, noe som øker risikoen for spredning av brann/røyk og lyd mellom rom.

Brannslukkeren må byttes ut med en godkjent og nyere modell. En gammel brannslukker kan ha redusert funksjon og vil ikke gi tilstrekkelig beskyttelse ved brann, noe som øker risikoen for person- og materielle skader.

Lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, og det bør vurderes å oppgradere rekkverket til dagens krav for å ivareta sikkerheten. Forholdet må avklares med styret i borettslaget/sameiet før eventuelle utbedringstiltak.

Det bør gjennomføres en grundig el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke og utbedre feil og mangler ved det elektriske anlegget, samt sikre at dokumentasjon på utført arbeid er komplett.

Manglende utbedring av påviste avvik og utilstrekkelig dokumentasjon medfører økt risiko for elektrisk støt, brannfare og redusert personsikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/66 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bod, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 800 000

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

Frادrag for andel felles gjeld	-	198 921
--------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Leilighet med fin utsikt og to soverom. Kort avstand til kollektivtransport samt turområder.

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Steinsvingen 2E ,3615 KONGSBERG 65 m² 1978 2 sov	09-10-2024	2 200 000	2 250 000	202 824	2 452 824	37 736
2 Steinsvingen 1E ,3615 KONGSBERG 66 m² 1978 2 sov	27-03-2025	1 950 000	2 250 000	201 682	2 451 682	37 718
3 Kvartsgangen 3 ,3615 KONGSBERG 69 m² 1970 2 sov	19-03-2025	2 250 000	2 400 000	190 714	2 590 714	37 547
4 Steinsvingen 2G ,3615 KONGSBERG 66 m² 1978 2 sov	27-03-2025	2 150 000	2 200 000	201 682	2 401 682	36 389
5 Granittveien 9 ,3615 KONGSBERG 69 m² 1971 2 sov	27-03-2025	2 200 000	2 150 000	325 841	2 475 841	35 882
6 Granittveien 3B ,3615 KONGSBERG 71 m² 1973 2 sov	06-05-2025	2 300 000	2 300 000	203 190	2 503 190	33 827
7 Granittveien 3D ,3615 KONGSBERG 69 m² 1973 2 sov	24-04-2025	2 250 000	2 220 000	202 357	2 422 357	31 873
8 Steinsvingen 1A ,3615 KONGSBERG 66 m² 1978 2 sov	26-03-2024	1 950 000	1 860 000	204 626	2 064 626	31 282

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Felleskostnader.	Kr.	64 152
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	72 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 010 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 550 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

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

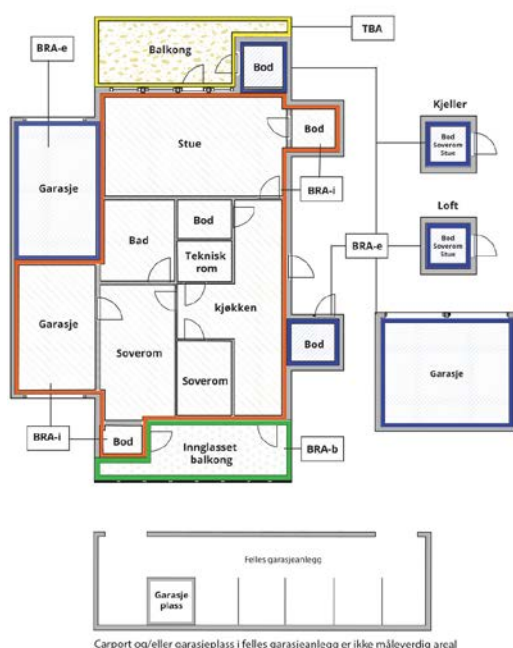
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66	7		73	4
SUM	66	7			4
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom	Bod	

Kommentar

TBA utgjør balkongen utenfor stuen.

BRA-e utgjør bod i felles trapperom og bod i underetasjen, i tillegg til et oppbevaringsskap.

Oppbevaringsskap er ikke medberegnet i arealet. Tallene er avrundet.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles parkeringsgarasje.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendige vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Mottatte tegninger viser at kjøkken og bad har en annen plassering enn dagens situasjon, men er opprinnelig bygget slik.

Forholdet har ikke innvirkning på bruken av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Birthe Caroline Irgens	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7382	8		0	31543.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinsvingen 1A

Hjemmelshaver

Vestlia Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/VESTLIA BORETTSLAG	953748703	H0202	Kongsberg Boligbyggelag	Irgens Birthe Caroline

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
82	100	65 000	198 921 31.12.2025

Kommentar

Opplysninger er mottatt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde på Steglet i Kongsberg med nærhet til både skole, barnehage og dagligvarebutikk. Det er gangavstand til kollektivtransport, og kort kjøretur til Kongsberg sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og offentlig kommunikasjon.

Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter

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

Kommuneplan

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id: 043R7

Navn: Svartås Endring av planen unntatt krysset mSandsvæerveien

Plantype: Mindre reguleringsendring

Formål: Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og noe vegetasjon.

Utvendig tomteareal er fellesareal, og andelseiere disponere det arealet som naturlig tilhører boligen, som for eksempel terrasse i tilknytning til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller funnet forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	24.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.12.1976		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.02.1978		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	05.03.2026	Korrigert etter skift av ventilator.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Birthe Caroline Irgens

Boligen

Steinsvingen 1A

3615 KONGSBERG

3303-7382/8/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Varmeskade gulvbelegg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Flisekompaniet og Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Utført av forrige eier; Membran vegger, fliser, nytt toalett, dusjvegger og innredning
2020: Byttet innredning, montert nytt armatur servant og til badekar og satt inn badekar. 2022: Ny taklampe
2024: nytt speil med belysning som kan dimmes. Speilet har duggfjerner. Montert av Elektromontøren

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Synes ventilator trekker dårlig.
Blir nå byttet jan/februar 2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ventilator

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmvannstank, nytt armatur april 2020. Samt ny oppvaskum, benkeplater og oppgradering kjøkken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Krøderen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Stikk og komfyrvakt ny koketopp kjøkken. Ny stikk til kaffebar. Nye stikk til micro og stekeovn i høyskap montert april 2020. Ny taklampe kjøkken 2022. Nye panelovner stue og begge soverom desember 2019

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Utbygging Kongsberg Terrasse

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Litt lytt som man må regne med i litt eldre bygg

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjrt: 22.01.26 Side 1 av 2

Vestlia II Borettslag	V ³ r ref.:	24/82	Fjdselsdato eier:	27.04.1976
Steinsvingen 1 AB	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
3615 KONGSBERG	Eiere:	Birthe Irgens		
Organisasjonsnr: 953 748 703	Andelsnr:	82		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 346

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 370
	RENTER FELLESgjELD	848
	AVDRAG FELLESgjELD	274
Tilleggsytelser:	GARASJ ELEIE	400
	TV / INTERNETT	454

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	198 921	Gjeld siste ³ rsoppg.:	202 103
Klient ajourf. l ³ n:	12 416 173,17	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	12 615 507

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16367581917, DNB BANK ASAAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 334

Saldo per 22.01.2026: 12 416 173

Andel av saldo: 198 922

Fjrst termin/fjrst avdrag: 15.12.2023 (siste termin 15.11.2053)

Annuitet, 30 ³ r

V II - refinansiering i forbindelse med nye dnrer og callinganlegg

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anne Cecilie Fagerholm Selberg

Adresse: Steinsvingen 3 E

Postnr/-sted: 3615 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 95221324

E-post: anne-selberg@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.01.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	22 039	Gjeld:	202 103	Andre inntekter:	68
		Utgifter:	11 478		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	65 000
Andelsnr:	82	Partialobligasjonsnr:	82

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1978G³ rds/bruksnr: 7382/8

Bygningstype: BLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 11937

Antall leiligheter: 72

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000561303
--------------	-----------------------	-----------	--------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjørt: 22.01.26 Side 2 av 2

Vestlia II Borettslag	V³ r ref.:	24/82	Fjdselsdato eier:	27.04.1976
Steinsvingen 1 AB	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
3615 KONGSBERG	Eiere:	Birthe Irgens		
Organisasjonsnr: 953 748 703				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	10.11.1978	Fjrst innflytting:	11.11.1978	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	EL. UTEN PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³ s:	J a	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	2		
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	2-ROMS STOR	P-rom	69
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leiligh 2 - Felles forkj³psrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Parkering: 48 garasjeplasser i P-hus for alle store (69 kvm.) leiligheter. Det er lagt opp til elbil-lading i garasjen. Det er ogs³ satt opp en ladestolpe ute p³ omr³ det til lading for de som ikke har garasje, samt for andelseierne i Vestlia II Br³. De sm³ leilighetene har hver sin faste parkeringsplass ute.

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter p³ borettslagets l³ n, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, str³m i fellesomr³ der, sn³bryting og sandstr³ng, administrasjon og revisjon, vaktmestertjenester.

Styret har inng³ tt avtale om KBBL hms som ivaretar plikten for et HMS-system, samt har en vedlikeholdsplan ogs³ via KBBL. Borettslaget har avtale med Viken Fiber - Altibox 200.

Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilk³ r: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1.desember med virkning fra kommende³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen g³rres 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 fjrst gangs forsikring. For n³vrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Styret har inng³ tt avtale med Kongsberg Boligbyggelag om KBBL hms og KBBL vlp (vedlikeholdsplan).

Annen informasjon:

VEDTEKTER

For Vestlia Borettslag - org. nr. 953 748 703

tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.02.1976, sist endret på generalforsamling den 12.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget 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 – 40 som skal ha betegnelsen Vestlia I og for andelene 41 – 112 som skal ha betegnelsen Vestlia II.

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

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

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen

annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

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

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

4. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

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

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

4-3 Parkering

(1) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem. Dersom det ikke er noen eneretter: Styret skal til enhver tid ha en oppdatert liste over hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(2) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(3) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

(4) Krav om ladepunkt etter (3) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) 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.

Varmepumper i Vestlia I Borettslag:

(a) Installasjon av varmpumper skal søkes til styret.

(b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert.

(c) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet.

(d) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpe.

(e) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledningen borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningen. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge evt remontering.

(f) Dersom varmepumpen fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

(g) Tiltaket eies av andelseier.

(10) Varmepumper i Vestlia II Borettslag

(a) Varmepumper skal søkes til styret.

(b) Varmepumper skal festes på mur mot takrennens nedløp.

(c) Installasjon, vedlikehold, utskifting og tilkobling av varmepumpe skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert.

(d) Andelseier skal sørge for at leverandør legger varmetråd ned hele nedløpet for å unngå kondensvann, fukt, vannsøl, frostsprengning og lignende.

(e) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet.

(f) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varme pumpe.

(g) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledningen borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningen. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge evt remontering.

(h) Dersom varmepumpen fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand. Tiltaket skal installeres på en slik måte at det ikke forårsaker skade på borettslagets eiendom.

(i) Ved montering av hus til varmepumpe skal utseende på forhånd godkjennes av styret.

(j) Tiltaket eies av andelseier.

(k) 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.

(11) Andelseier må ha styrets godkjenning før igangsetting av påbygninger/endringer av utvendig fasade, veranda og lignende. Større tiltak må også søkes kommunen for godkjenning. Påbygninger skal males i samme farge som bygningen.

Vestlia I – Max 15 kvm. Større tiltak må søkes kommunen.

Vestlia II – Skal være lik tilsvarende som er bygget ut. Max 8,3 kvm. Det er kun de som bor på bakkenivå og har en eksisterende verandadør, som kan søke om utbygging av veranda. Før bygging må det sendes nabovarsel.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles slik:

- Vestlia I – fordeles likt mellom andelseierne

- Vestlia II – fordeles etter areal. Dvs. små to-roms fordeles likt mellom andelseierne og store to-roms fordeles likt mellom sine andelseiere.

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

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

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling.

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

(6) Felleskostnadene betales 20. hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen.

Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vestlia Borettslag

Informasjon om tid og sted

Møtedato: onsdag 12.03.2025

Klokkelsett: 17:00

Sted: Grand Hotell eller Magazinet

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

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

Navneseddel og eventuell fullmakt du har fått, leveres styret ved ankomst.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Valg av protokollunderskrivere

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

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

1.4 Valg av tellekorps

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

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling

1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.

4. Orientering om budsjett for 2025

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2025.

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 13.03.2024 til onsdag 12.03.2025.

Det er budsjettert med kr 150.000.-

Forslag til vedtak: Godtgjørelsen fordeles slik:

Anne Cecilie Fagerholm Selberg 90.000.-

Kathleen Andersen 25.000.-

Bjørn Ragnar Haugan 16.500.-

Kristian Kongsgård Røraas 10.000.-

Renate Blix Rundhaug 6.000.-

Mathias Løkkebø Øverseth 2.500.-

Styrets innstilling: Godtgjørelsen fordeles slik:

Anne Cecilie Fagerholm Selberg 90.000.-

Kathleen Andersen 25.000.-

Bjørn Ragnar Haugan 16.500.-

Kristian Kongsgård Røraas 10.000.-

Renate Blix Rundhaug 6.000.-

Mathias Løkkebø Øverseth 2.500.-

6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i 2025.

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

6.2 Valg av styremedlemmer

Et styremedlem er på valg.

Bjørn Ragnar Haugan stiller ikke til gjenvalg.

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteen fremmer Lesley Christine Fagerholm Selberg.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene er på valg.

Renate Blix Rundhaug stiller til gjenvalg. Mathias Løkkebø Øverseth stiller ikke til gjenvalg.

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteen fremmer Ole Jørgen Helgesen

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling.

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.

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.

8. Varmepumpe i Vestlia II

Det har kommet inn forslag til sak fra andelseier:

Jeg ønsker at det skal drøftes mulighet for og montere varmepumpe i blokkene. Dette pga. det er veldig kaldt i leilighetene.

Krøderen elektro har vært og sett ang. strøm.

Ansatt fra "varmepumpemannen" har også vært på befaring, for og se på event. plassering av både ute/inne.

Forslag til vedtak: Styret har undersøkt priser fra elektriker og varmepumpe leverandør.

Da det ble vedtektsfestet i 2022 at det ikke skulle være mulig å installere varmepumper i Vestlia II, må det gjøres en vedtektsendring. Styret har utarbeidet et forslag til vedtektsendring.

Styrets forslag til endringer i vedtektene er som følger:

5.1. Vedlikehold

(10) Varmepumper i Vestlia II Borettslag

- (a) Varmepumper skal søkes til styret.
- (b) Varmepumper skal festes på mur mot takrennens nedløp.
- (c) Installasjon, vedlikehold, utskiftning og tilkobling av varmepumpe skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert.
- (d) Andelseier skal sørge for at leverandør legger varmetråd ned hele nedløpet for å unngå kondensvann, fukt, vannsøl, frostsprengning og lignende.
- (e) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet.
- (f) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpe.
- (g) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledningen borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningen. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge evt remontering.
- (h) Dersom varmepumpen fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand. Tiltaket skal installeres på en slik måte at det ikke forårsaker skade på borettslagets eiendom.
- (i) Ved montering av hus til varmepumpe skal utseende på forhånd godkjennes av styret.
- (j) Tiltaket eies av andelseier.
- (k) 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.

Styrets innstilling: Dette stemmes over på generalforsamlingen 12. mars 2025.

9. Nye ytterdører i Vestlia I

Hei! Ønsker nye dører til rekkehusene da de begynner å bli gamle, veldig slitt og de lekker mye varme. Dessuten vil de se veldig «utdatert» og malplassert når fasadene blir beiset enda mørkere og mener dermed at nye sorte dører hadde vært det beste.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter priser. Det undersøkes også om hvor mange andelseiere i Vestlia I som har samme ønske.

Styrets innstilling: Dette stemmes over på generalforsamlingen 12. mars 2025

Styrets årsmelding for Vestlia I Borettslag

Årsmelding 2025

Årsmelding Vestlia borettslag 2025

Perioden Mars 2024 til Februar 2025

Det foreligger protokoller fra styremøter 6/4-24, 6/5-24, 3/6-24, 26/6-24, 6/7-24, 12/7-24, 26/8-24, 9/9-24, 16/9-24, 7/10-24, 22/10-24, 5/11-24, 3/12-24, 21/1-25, 11/2-25.

Det er protokollført behandling av 90 saker, 64 orienteringssaker og 26 beslutningssaker.

Styrets sammensetning i denne perioden.

Anne Cecilie Fagerholm Selberg, styreleder

Kathleen Andersen, nestleder

Bjørn Ragnar Haugan, styremedlem

Kristian Kongsgård Røraas, styremedlem

Mathias Løkkebø Øvreseth, vara

Renate Blix Rundhaug, vara

Av større oppgaver for styret i denne perioden nevnes.

Forberedelser og gjennomføring av el- og vann-sjekk for Vestlia I og Vestlia II. Dette i samarbeid med KBBL, Forenede Montører og Mesterrør. Dette er et påbudt tiltak, noe som innebærer at alle husstander må følge opp de avvik som rørlegger eller elektriker pålegger. Styret jobber fremdeles med å innhente opplysninger om ferdigstilte avvik hos andelseiere. Kostnad KBBL 328.120.-

Forenede Montører har foretatt reparasjoner i felles anlegg i Vestliveien 2 og 4 og Steinsvingen 1 og 2. Hovedsikringsskap for alle oppgangene ble oppgradert. Felles garasjen for Vestlia II ble også oppgradert.

Det ble ryddet opp i løse og gamle ledninger i garasjene til Vestlia I.

Alle avvik som var registrert hos El-Tilsynet er nå avsluttet.

Dreneringsarbeid i Vestlia I, Vestliveien 5A og Gneisveien 4D. Det ble også flyttet en bod ved Gneisveien 4D. Det er Bryn Bydrift i samarbeid med KBBL som har stått for dette arbeidet. Kostnad Bryn Bydrift 347.400.- og kostnad KBBL 40.191.-

Brannvern i Vestlia II. Alle boder som tilstøter leiligheter i underetasjene er nå forskriftsmessig brannsikret. KBBL tok kontakt med Fire-E som foretok en brannteknisk vurdering og Bryn Bydrift stod for arbeidet. Kostnad Fire-E 15.187.- kostnad KBBL 23.960.- og kostnad Bryn Bydrift 148.548.-

Styret kartlegger årsaken til sprekkdannelsene i Steinsvingen 1 og 2 i samarbeid med

geolog hos Løvlien Georåd AS og ingeniører ved Asker Oppmåling AS. Asker Oppmåling har nå etablert målepunkter for å få detaljert oversikt over topografi, antatte løsmasser- og erosjonsforhold. Løvlien Georåd vil foreta nødvendige grunnundersøkelser for å vurdere eventuelle pågående setninger når snø og tele er borte våren 2025. Kostnad så langt 56.312.-

Alle rekkehusene skal beises våren 2025, dette arbeidet starter etter 17 mai. I forkant av dette må alle busker/trær som står inntil husveggene fjernes, dette er andelseierens ansvar. Det er Malemester Evensen fra Notodden som skal gjøre jobben. Dette er samme firma som beiset Vestlia I sist. Kostnad 1.400.000.-

Alle mønesteinene ble tatt av, og lekteren som ligger under ble hevet på alle tak i Vestlia I og Vestlia II. Grunnen til at så mange mønestein hadde knekt er at lekten lå for lavt og at trykket fra snøen forårsaket brekkasje. De taksteinene som var ødelagt ble byttet.

Det ble utført av Bryn Bydrift. Kostnad 259.467.-

Konflikthåndtering har også vært en stor del av styrearbeidet dette året. Styret ønsker å legge dette inn som et punkt i Husordensreglene under håndteringsarbeid.

Styret mangler etter purringer fortsatt informasjon fra flere andelseiere angående parkering/garasje nummer og andelsnummer på leilighet. Det er et krav at styret får dokumentert dette etter endringer i vedtektene som ble tatt opp på generalforsamlingen i mai 2023. Disse opplysningene skal sendes til styre eposten: vestliabrl@kongsbergbbl.no

Det er bestilt containere til hele borettslaget for årets vårdugnad. Containerne skal være tilgjengelig fra 05.05.2025 - 15.05.2025. Det vil bli satt ut to (restavfall og hageavfall) ved Gneisveien, Vestliveien og Steinsvingen. Avfall som elektro, hvitevarer, maling og beis ol. kan ikke kastes i containerne. Dette må den enkelte andelseier selv levere på Gomsrud avfallsstasjon (Røysa).

Med vennlig hilsen

Styret i Vestlia borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2025.

Med vennlig hilsen

Styret i Vestlia I Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2025

Resultatregnskap pr. 31.12.24

	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Resultat hittil i fjor	Budsjett hele året
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 668 480	1 668 308	1 512 480	1 668 308
Avdrag fellesgjeld	117 120	117 014	252 961	117 014
Renter fellesgjeld	600 480	600 278	356 160	600 278
TV og event. internett	192 000	192 000	192 000	192 000
Leieinntekt garasjer	62 400	62 400	62 400	62 400
Sum inntekter	2 640 480	2 640 000	2 376 001	2 640 000
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	10 788	12 350	11 600	12 350
Styre honorar	46 429	48 000	39 286	48 000
Forretningsfører honorar	145 152	145 149	135 474	145 149
Vaktmestertjenester	159 669	203 000	167 415	203 000
Andre tjenester	45 166	10 000	2 250	10 000
Refusjoner	0	0	-25 982	0
Arbeidsgiveravgift	6 546	6 768	5 539	6 768
Vedlikehold	1 029 543	1 582 500	23 397	1 582 500
TV og event. internett	199 120	198 000	193 053	198 000
Forsikring	275 113	275 134	254 682	275 134
Kommunale avgifter	775 668	802 000	670 376	802 000
Eiendomsskatt	48 307	62 000	61 780	62 000
Brøyting, feiing	28 012	0	61 556	0
Energi, strøm	3 224	7 000	3 103	7 000
Internkontroll	8 845	7 600	8 588	7 600
Verktøy, driftsmatriell, inventar	2 804	10 000	2 752	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker	1 637	2 000	0	2 000
Andre driftsutgifter	29 844	33 400	38 033	33 400
Kurs for tillitsvalgte	518	0	0	0
Bomiljø	2 829	0	0	0
Sum driftskostnader	2 819 214	3 404 901	1 652 902	3 404 901
Driftsresultat	-178 734	-764 901	723 099	-764 901
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	75 510	94 000	3 224	94 000
Rentekostnad	553 035	600 278	340 551	600 278
Resultat av finansinntekt- og kostnad	477 525	506 278	337 327	506 278
Årsresultat	-656 258	-1 271 179	385 773	-1 271 179

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 528 169	1 406 763
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-656 258	385 773
Opptak langsiktig gjeld	9 800 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-6 898 716	-264 367
B. Årets endringer i disponible midler	2 245 026	121 406
C. Disponible midler UB	3 773 195	1 528 169
Omløpsmidler	3 920 597	1 642 221
Kortsiktig gjeld	-147 402	-114 053
Disponible midler	3 773 195	1 528 169

Balanse pr. 31.12.24

	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	1 165 000	1 165 000
Bygninger	8 779 419	8 779 419
Garasjer	354 221	354 221
Andre fellesanlegg	6 764	6 764
Sum anleggsmidler	10 305 405	10 305 405
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	11 002	59 400
Andre leierestanser	385	245
Til gode av KBBL / BRL	104 358	25 533
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på konto	3 804 852	1 557 044
Sum omløpsmidler	3 920 597	1 642 221
SUM EIENDELER	14 226 002	11 947 626

Balanse pr. 31.12.24

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
<u>Egenkapital</u>		
Innskutt egenkapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	1 595 854	1 210 081
Årets resultat	-656 258	385 773
Sum egenkapital	943 596	1 599 854
<u>Gjeld</u>		
Langsiktig gjeld		
Pant-og gjeldsbrev lån	9 680 293	6 779 008
Borettsinnskudd	3 100 000	3 100 000
Garasje innskudd	354 711	354 711
Sum langsiktig gjeld	13 135 004	10 233 719
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til KBBL / BRL	0	46 768
Leverandørgjeld	106 760	42 841
Skyldig off. myndigheter	0	0
Påløpne renter	40 348	24 135
Annen kortsiktig gjeld	294	308
Sum kortsiktig gjeld	147 402	114 053
Sum gjeld	13 282 406	10 347 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 226 002	11 947 626

Kongsberg 31.01.25
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Anne Cecilie Fagerholm Selberg
Styreleder

Kathleen Andersen
Nestleder

Bjørn Ragnar Haugan
Styremedlem

Kristian Kongsgård Røraas
Styremedlem

Resultatregnskap pr. 31.12.24

	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Resultat hittil i fjor	Budsjett hele året
<u>Inntekter</u>				
Innkrevde felleskostnader	2 160 000	2 160 105	2 028 097	2 160 105
Avdrag fellesgjeld	152 928	152 835	172 224	152 835
Renter fellesgjeld	783 648	783 780	614 880	783 780
TV og event. internett	345 600	345 600	345 600	345 600
Leieinntekt garasjer	201 600	201 600	201 600	201 600
Salgsinntekter	0	0	1 500	0
Sum inntekter	3 643 776	3 643 920	3 363 901	3 643 920
<u>Driftskostnader</u>				
Revisjonshonorar	14 913	16 400	15 413	16 400
Styrehonorar	83 571	82 000	70 714	82 000
Forretningsførerhonorar	218 748	218 749	204 168	218 749
Vaktmestertjenester	318 438	300 000	312 155	300 000
Andre tjenester	100 282	30 000	42 470	30 000
Refusjoner	0	0	-46 768	0
Arbeidsgiveravgift	11 784	11 562	9 971	11 562
Vedlikehold	1 277 384	1 675 000	716 454	1 675 000
TV og event. internett	355 056	353 000	343 205	353 000
Påkostninger	0	425 000	0	425 000
Forsikring	227 332	227 303	210 487	227 303
Kommunale avgifter	844 485	878 000	727 730	878 000
Eiendomsskatt	72 157	92 300	92 284	92 300
Brøyting, feiing	19 407	0	61 556	0
Energi, strøm	55 832	60 000	56 874	60 000
Internkontroll	16 443	13 600	105 296	13 600
Verktøy, driftsmatriell, inventar	7 148	22 000	6 640	22 000
Kontorrekvisita, trykksaker	2 947	3 000	613	3 000
Andre driftsutgifter	53 475	60 600	87 545	60 600
Kurs for tillitsvalgte	932	0	0	0
Bomiljø	5 091	0	0	0
Avskrivninger	106 302	0	38 177	0
Sum driftskostnader	3 791 726	4 468 514	3 054 983	4 468 514
Driftsresultat	-147 950	-824 594	308 918	-824 594
<u>Finansinntekt- og kostnad</u>				
Renteinntekter	4 233	1 500	3 914	1 500
Rentekostnad	719 642	783 780	583 319	783 780
Resultat av finansinntekt- og kostnad	715 409	782 280	579 405	782 280
Årsresultat	-863 359	-1 606 874	-270 487	-1 606 874

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	2 775 158	1 433 812
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-863 359	-270 487
Tilbakeføring avskrivninger	106 302	38 177
Kjøp / salg anleggsmidler	-505 006	-312 500
Opptak langsiktig gjeld	0	24 615 000
Avdrag langsiktig gjeld	-170 136	-22 728 844
B. Årets endringer i disponible midler	-1 432 199	1 341 346
C. Disponible midler UB	1 342 959	2 775 158
Omløpsmidler	1 494 150	2 852 030
Kortsiktig gjeld	-151 191	-76 872
Disponible midler	1 342 959	2 775 158

Balanse pr. 31.12.24

	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	1 050 345	1 050 345
Bygninger	12 242 097	12 242 097
Garasjer	780 324	780 324
Andre fellesanlegg	12 177	12 177
Andre driftsmidler	1 016 618	617 914
Sum anleggsmidler	15 101 562	14 702 858
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	8 652	18 841
Andre leierestanser	380	560
Til gode av KBBL / BRL	0	46 468
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på konto	1 485 118	2 786 161
Sum omløpsmidler	1 494 150	2 852 030
SUM EIENDELER	16 595 712	17 554 888

Balanse pr. 31.12.24

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
<u>Egenkapital</u>		
Innskutt egenkapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital	773 172	1 043 659
Årets resultat	-863 359	-270 487
Sum egenkapital	-82 987	780 372
<u>Gjeld</u>		
Langsiktig gjeld		
Pant-og gjeldsbrev lån	12 615 508	12 785 644
Borettsinnskudd	3 912 000	3 912 000
Sum langsiktig gjeld	16 527 508	16 697 644
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	2 884	12 033
Gjeld til KBBL / BRL	104 358	25 233
Leverandørgjeld	0	2 250
Påløpne renter	33 107	32 157
Annen kortsiktig gjeld	10 842	5 200
Sum kortsiktig gjeld	151 191	76 872
Sum gjeld	16 678 699	16 774 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 595 712	17 554 888

Kongsberg 31.01.25
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Anne Cecilie Fagerholm Selberg
Styreleder

Kathleen Andersen
Nestleder

Bjørn Ragnar Haugan
Styremedlem

Kristian Kongsgård Røraas
Styremedlem

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 828 480	3 540 577	3 828 413	4 229 446
Avdrag fellesgjeld		270 048	425 185	269 849	313 466
Renter fellesgjeld		1 384 128	971 040	1 384 058	1 252 332
TV og event. internett		537 600	537 600	537 600	604 800
Leieinntekt garasjer		264 000	264 000	264 000	292 800
Andre inntekter		0	0	0	57 600
Andre inntekter		0	1 500	0	0
Sum inntekter		6 284 256	5 739 902	6 283 920	6 750 444
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		25 701	27 013	28 750	27 550
Styrehonorar	1	130 000	110 000	130 000	150 000
Forretningsførerhonorar		363 900	339 642	363 898	377 151
Vaktmestertjenester		478 107	479 570	503 000	461 000
Andre tjenester		145 448	44 720	40 000	60 000
Refusjon sykepenger	1	0	-72 750	0	0
Arbeidsgiveravgift		18 330	15 510	18 330	21 150
Vedlikehold	2	2 306 927	739 851	3 257 500	3 018 700
Påkostninger		0	0	425 000	0
TV og event. internett		554 176	536 258	551 000	580 000
Forsikring		502 445	465 169	502 437	587 050
Internkontroll / HMS		25 288	113 884	21 200	26 800
Kommunale avgifter	3	1 620 153	1 398 106	1 680 000	1 783 000
Eiendomsskatt	3	120 464	154 064	154 300	120 600
Brøyting, feiing		47 419	123 112	0	0
Energi, strøm		59 056	59 977	67 000	57 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		9 952	9 392	32 000	32 000
Kontorrekvisita, trykksaker		4 584	613	5 000	5 000
Andre driftsutgifter	4	83 319	125 578	94 000	92 600
Kurs for tillitsvalgte		1 450	0	0	0
Bomiljø		7 920	0	0	0
Avskrivninger	7	106 302	38 177	0	0
Sum driftskostnader		6 610 940	4 707 885	7 873 415	7 399 601
Driftsresultat		-326 684	1 032 017	-1 589 495	-649 157
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		79 743	7 138	95 500	99 500
Andre finanskostnader		5 828	5 353	0	0
Rentekostnad boliglån		1 266 848	918 516	1 384 058	1 252 332
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 192 934	916 732	1 288 558	1 152 832
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	8	-1 519 617	115 286	-2 878 053	-1 801 989

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	2 215 345	2 215 345
Bygninger	6	21 021 516	21 021 516
Garasjer	6	1 134 545	1 134 545
Andre fellesanlegg	6	18 941	18 941
Andre driftsmidler	7	1 016 618	617 914
Sum anleggsmidler		25 406 967	25 008 263
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 654	78 241
Andre leierestanser		765	805
Til gode av KBBL / BRL		104 358	72 001
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		5 289 970	4 343 205
Sum omløpsmidler		5 414 747	4 494 251
SUM EIENDELER		30 821 714	29 502 514

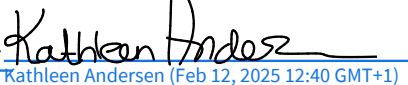
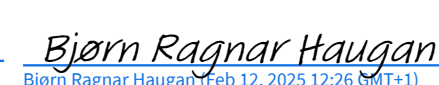
Balanse pr. 31.12.24

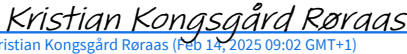
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital		2 369 026	2 253 740
Årets resultat		-1 519 617	115 286
Sum egenkapital	8	860 609	2 380 226
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	22 295 801	19 564 652
Borettsinnskudd	10	7 012 000	7 012 000
Garasje innskudd	11	354 711	354 711
Sum langsiktig gjeld	12	29 662 512	26 931 363
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 884	12 033
Gjeld til KBBL / BRL		104 358	72 001
Leverandørgjeld		106 760	45 091
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		73 455	56 292
Annen kortsiktig gjeld		11 136	5 508
Sum kortsiktig gjeld		298 593	190 925
Sum gjeld		29 961 105	27 122 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 821 714	29 502 514

Kongsberg 31.01.25

KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: Kongsberg, dato: 14/02/25

 <u>Anne Cecilie Fagerholm Selberg</u> Anne Cecilie Fagerholm Selberg (Feb 14, 2025 09:07 GMT+1) Anne Cecilie Fagerholm Selberg Styreleder	 <u>Kathleen Andersen</u> Kathleen Andersen (Feb 12, 2025 12:40 GMT+1) Kathleen Andersen Nestleder	 <u>Bjørn Ragnar Haugan</u> Bjørn Ragnar Haugan (Feb 12, 2025 12:26 GMT+1) Bjørn Ragnar Haugan Styremedlem
--	---	--


Kristian Kongsgård Røraas
Kristian Kongsgård Røraas (Feb 14, 2025 09:02 GMT+1)
 Kristian Kongsgård Røraas
 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 innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	4 303 327	2 840 575
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 519 617	115 286
Tilbakeføring avskrivninger	106 302	38 177
Kjøp / salg anleggsmidler	-505 006	-312 500
Opptak langsiktig gjeld	9 800 000	24 615 000
Avdrag langsiktig gjeld	-7 068 852	-22 993 211
B. Årets endringer i disponible midler	812 827	1 462 752
C. Disponible midler UB	5 116 154	4 303 327
Omløpsmidler	5 414 747	4 494 251
Kortsiktig gjeld	-298 593	-190 925
Disponible midler	5 116 154	4 303 327

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	130 000	110 000
5800 Refusjoner fra NAV	0	-72 750
Sum	130 000	37 250

Styrehonoraret gjelder for perioden 2023/2024.

Det er ngen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	Vestlia I	Vestlia II
Reprasjon og vedlikehold eiendom		
Vedlikehold bygg	244 394	935 419
Vedlikehold VVS	55 000	97 000
Vedlikehold elektro	82 770	147 769
Vedlikehold utvendig anlegg	627 578	14 209
Vedlikehold garasjer	17 376	33 175
Forsikringssaker		
Serviceavtaler	2 424	49 812
Sum reprasjon og vedlikehold	1 029 543	1 277 384

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

	Vestlia I	Vestlia II
Andre driftskostnader	10 900	24 985
Andre leiekostnader - bod		811
Kontingent NBBL	3 044	5 479
Kontingent KBBL	15 900	22 200
Sum andre driftsutgifter	29 844	53 475

Note 5 - Tomter

Vestlia I : Tomten er kjøpt i 1976 for kr 1 085 000,-. Det er satt opp et nytt gjerde i 2014: kr 80 000,-.
Vestlia II: Tomten er kjøpt i 1978 for kr 1 050 345,-.

Note 6 - Bygninger

Vestlia I	Bod	Bygninger	Garasjer	Totalt
Anskaffet år	2017	1976/2020		
Bokført verdi 01.01	6 764	8 779 419	354 221	9 140 404
Bokført verdi 31.12	6 764	8 779 419	354 221	9 140 404

Vestlia II	Bod	Bygninger	Garasjer	Totalt
Anskaffet år	2017	1978/2020		
Bokført verdi 01.01	12 177	12 242 097	780 324	13 034 598
Bokført verdi 31.12	12 177	12 242 097	780 324	13 034 598

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

Note 7 - Andre driftsmidler

	Vestlia II - Elbil-lading	Vestlia II - nytt låssystem	Vestlia I - Lekeplass	Vestlia II - Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	381 768	0	139 721	251 497
Årets tilgang :	0	817 506	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	381 768	817 506	139 721	251 497
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	114 530	68 126	139 721	251 497
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	267 238	749 381	0	0
Årets avskrivninger :	38 177	68 126	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2024	2013	2013
Antatt levetid i år :	10	10	5	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:

Formål:

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Beregnet innfridd:

Opprinnelig lånebeløp:

Lånesaldo 01.01:

Avdrag i perioden:

Opptak i perioden:

Lånesaldo 31.12:

Saldo 5 år frem i tid:

DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	Dnb Bank ASA
V I - Refinansering, diverse vedlikeholdsprosjekte	V II - refinansiering i forbindelse med nye dører og callinganlegg	V I - Refinansiering, nye snøkroker
16367904139	16367581917	16362046738
Annuitet	Annuitet	Annuitet
2024	2023	2020
5.65 %	5.65 %	5.65 %
05.01.2054	15.11.2053	05.01.2024
9 800 000	12 800 000	7 800 000
0	12 785 644	6 779 008
119 707	170 136	6 779 008
9 800 000	0	0
9 680 293	12 615 508	0
8 921 856	11 615 543	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367581917	48	202 115	9 701 520
	24	121 415	2 913 960
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367904139	40	242 007	9 680 280

Note 10 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd Vestlia I 1976

3 100 000

Borettsinnskudd Vestlia II 1978

3 912 000

Vestlia I : Hvorav kr 3 100 000,- er sikret med pant i eiendommen.

Vestlia II: Hvorav kr 3 912 000,- er sikret med pant i eiendommen.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Garasje innskudd

Garasjeinnskudd Vestlia I 1976	354 711
Sum innskudd garasjer	354 711

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 29 662 512,- sikret med pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr 24 371 407,-.

023-024 - Samleregnskap 31.12.24

Final Audit Report

2025-02-14

Created:	2025-02-12
By:	Torunn Aasheim (ta@kbbl.bu.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAATPdJXKGLdY8fmNAi_BIYZHeKE1BK53TX

"023-024 - Samleregnskap 31.12.24" History

-  Document created by Torunn Aasheim (ta@kbbl.bu.no)
2025-02-12 - 7:50:42 AM GMT
-  Document emailed to Anne Cecilie Fagerholm Selberg (anne-selberg@hotmail.com) for signature
2025-02-12 - 7:50:46 AM GMT
-  Document emailed to Kathleen Andersen (kathleenandersen83@hotmail.com) for signature
2025-02-12 - 7:50:46 AM GMT
-  Document emailed to Bjørn Ragnar Haugan (turimarka@hotmail.com) for signature
2025-02-12 - 7:50:47 AM GMT
-  Document emailed to Kristian Kongsgård Røraas (kristiankongro@outlook.com) for signature
2025-02-12 - 7:50:47 AM GMT
-  Email viewed by Bjørn Ragnar Haugan (turimarka@hotmail.com)
2025-02-12 - 11:23:51 AM GMT
-  Document e-signed by Bjørn Ragnar Haugan (turimarka@hotmail.com)
Signature Date: 2025-02-12 - 11:26:00 AM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Kathleen Andersen (kathleenandersen83@hotmail.com)
2025-02-12 - 11:39:31 AM GMT
-  Document e-signed by Kathleen Andersen (kathleenandersen83@hotmail.com)
Signature Date: 2025-02-12 - 11:40:43 AM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Anne Cecilie Fagerholm Selberg (anne-selberg@hotmail.com)
2025-02-13 - 6:15:25 AM GMT
-  Email viewed by Kristian Kongsgård Røraas (kristiankongro@outlook.com)
2025-02-14 - 8:01:41 AM GMT



Adobe Acrobat Sign



Document e-signed by Kristian Kongsgård Røraas (kristiankongro@outlook.com)

Signature Date: 2025-02-14 - 8:02:19 AM GMT - Time Source: server



Document e-signed by Anne Cecilie Fagerholm Selberg (anne-selberg@hotmail.com)

Signature Date: 2025-02-14 - 8:07:28 AM GMT - Time Source: server



Agreement completed.

2025-02-14 - 8:07:28 AM GMT



Adobe Acrobat Sign

Til generalforsamlingen i Vestlia Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestlia 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, 14. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Langedok, Terje

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1288975

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-14 14:12:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0W5SH-BUJ0X-WMTNV-3TSE-4KL3M5-6OMK2

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

FULLMAKT

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

NAVN: _____

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

i _____ borettslag den ____/____

NAVN ANDELSEIER: _____

ADRESSE: _____ ANDEL/LEILIGHET NR: _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂ _____

NAVNESEDDEL

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

NAVN: _____

ADRESSE: _____

ANDEL/LEILIGHET NR.: _____

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

Nabolagsprofil

Steinsvingen 1A - Nabolaget Svartås/Steglet - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Steglet	3 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.2 km	
Kongsberg stasjon Baneveien	9 min
Linje F5	
4.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 18 min
Oslo Gardermoen	1 t 45 min

Skoler

Wennersborg skole (1-7 kl.)	21 min
202 elever, 11 klasser	
1.6 km	
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
249 elever, 20 klasser	
3.4 km	
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
398 elever, 31 klasser	
3.5 km	
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
402 elever, 28 klasser	
4.9 km	
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	4 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	7 min
850 elever, 31 klasser	
3.9 km	

«Sentralt, men likevel god avstand til sentrum. Gode muligheter for tur og handel. Kort avstand til offentlige kommunikasjonsmidler.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

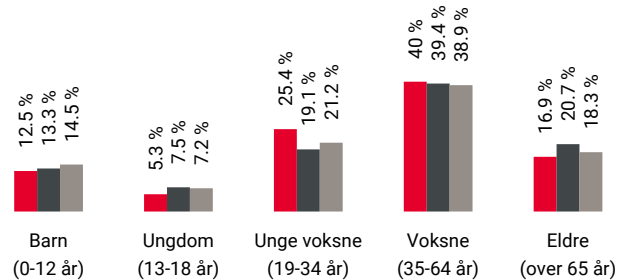
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svartås/Steglet	1 259	716
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)	13 min
51 barn	
1 km	
Kragsgate barnehage (1-5 år)	5 min
26 barn	
2.3 km	
Saggrenda barnehage (1-5 år)	5 min
19 barn	
3 km	

Dagligvare

Meny Sandsvæerveien	11 min
Kiwi Moane	4 min
PostNord	2.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

Sport

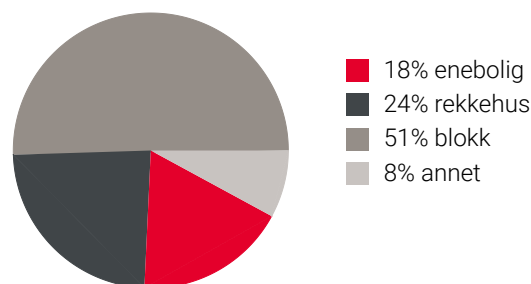
 Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner 6 min 
Ballspill 0.4 km

 Veungsdalen aktivitetspark 11 min 
Fotball, sandvolleyball 0.8 km

 Sense trening og helse 9 min 

 EVO Kongsberg 8 min 

Boligmasse



«Stille og rolig med kort vei til naturen»

Sitat fra en lokalkjent

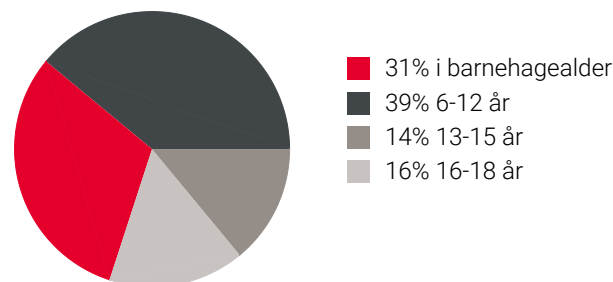


Varer/Tjenester

 Stortorvet Senter 8 min 

 Apotek 1 Mynten 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

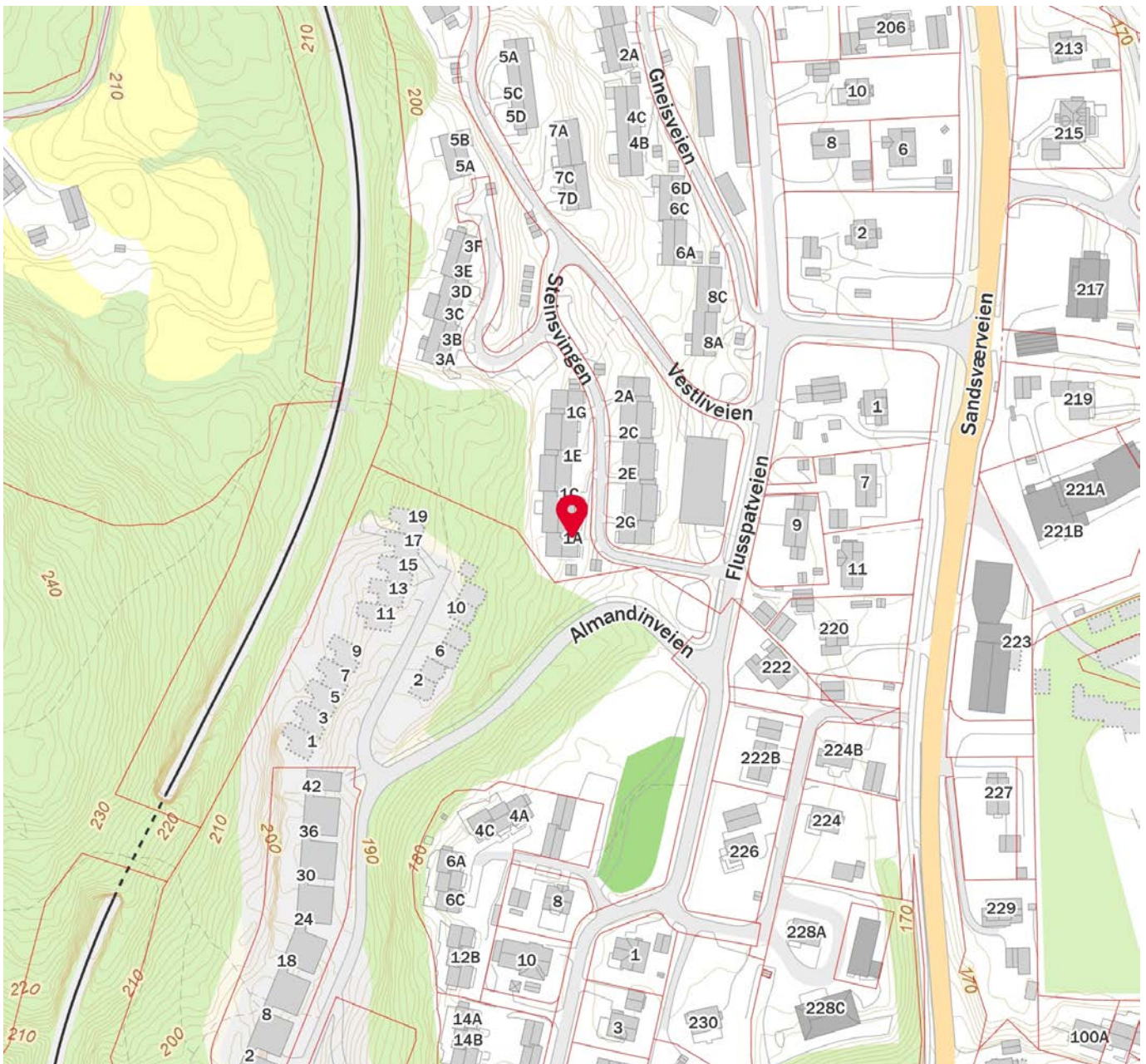
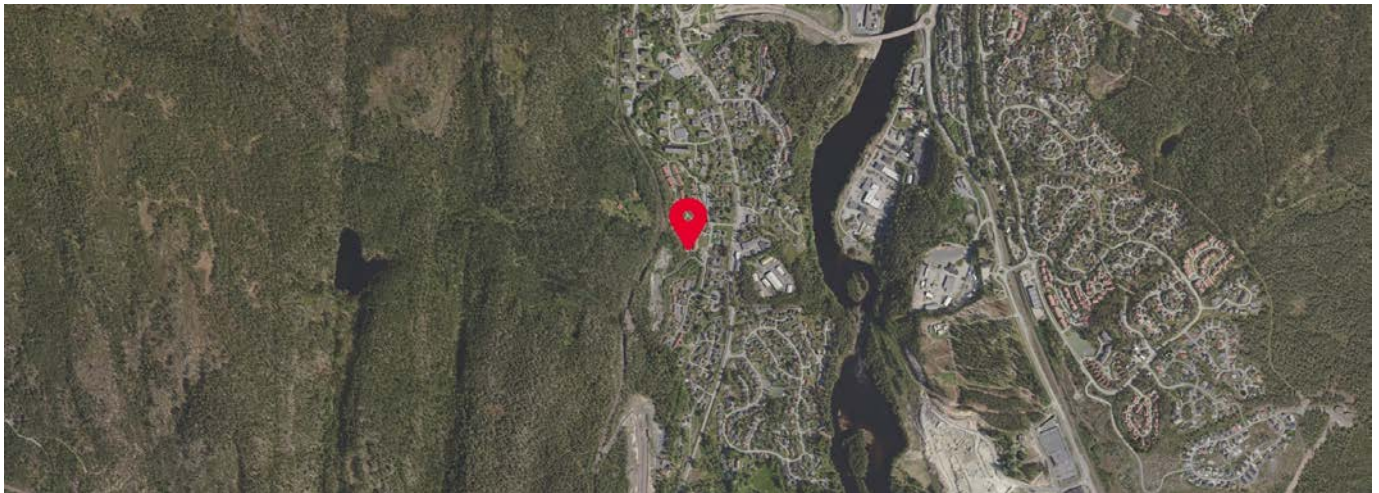


0% 55%

 Svartås/Steglet
 Kongsberg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Steinsvingen 1A
3615 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre