

**aktiv.**



Størens vei 25B, 3610 KONGSBERG

**Meget pen 4-roms leilighet i et barnevennlig bomiljø - Sol- og utsiktsforhold - IN ordning - Garasje - Ingen forkøpsrett**



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 2 550 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 529 676,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 081 066,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 717,-  
**Selger:** Mona Leonhardsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 84/89 kvm  
**Tomtstr.:** 6041 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 8616, bnr. 149  
**Andelsnr.:** 11  
**Oppdragsnr.:** 1305260033

# Barnevennlig område nær skog og mark og kort vei til barnehage og skole.

Velkommen til en moderne 4-roms leilighet i Størens vei 25B, Eiendommen er beliggende i et rolig og familievennlig område med gode solforhold, kort avstand til barnehager, skoler og kollektivtransport.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter og skiløyper vinterstid, perfekt for både aktive og avslappende dager.

Leiligheten, oppført i 2006, har et bruksareal på 89 m<sup>2</sup> og inneholder entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom. Den har en veranda med adkomst fra stuen, samt en utvendig bod og garasje plass i felles garasjerekke.

Boligen har normal standard, holdt i lyse og tidsriktige farger.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	65
Nabolagsprofil .....	102
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 89 kvm

TBA: 10 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Entré, stue, kjøkken, kontor/soverom, 2 soverom, bad og vaskerom.

BRA-e: 5 kvm Bod

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Ikke målbare arealer**

Det er etablert gulv på loft for lagring. Arealet utgjør ca. 5 m<sup>2</sup>. Arealet er ikke måleverdig etter gjeldende standard.

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Boligen disponerer garasjeplass i felles garasjerekke som utgjør ca. 16 m<sup>2</sup>

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligbygg med flere boenheter

BRA-e utgjør utvendig bod.

TBA utgjør verandaen foran stuen og inngangspartiet.

Det er etablert gulv på loft for lagring. Arealet utgjør ca. 5 m<sup>2</sup>. Arealet er ikke måleverdig etter gjeldende standard.

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 utenfor boenheten som eier/revirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)  
Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.  
Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.  
Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

6041 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og noe vegetasjon. Utvendig tomteareal er fellesareal, og andelseierne disponerer det arealet som naturlig tilhører boligen, som for eksempel terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde med gode solforhold. Det er kort avstand til både barnehage og skole, og kollektivtransport er tilgjengelig innen gangavstand. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til turstier og skiløyper vinterstid.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Mormors Have barnehage (1-5 år)  
Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år)  
Løvås barnehage (0-4 år)

**Skolekrets**

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.)  
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)  
Kongsberg vgs - Tinius Olsen

**Offentlig kommunikasjon**

Størens vei linje 401

**Bygningssakkyndig**

Din Takst & Eiendom AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Det er kun veggen på verandaen som er inspisert.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Verandaen utenfor stuen er oppført i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## 1 ETASJE

### Entre:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

### Stue/kjøkken:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 13 mm på gulvet gjennom hele rommet.

### Kontor:

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

### Soverom:

Det er målt ca. 2 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. 3 mm på gulvet gjennom hele rommet.

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.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

### Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

## TG2

### Dører

Det er påvist at lukkemekanismen på balkongdøren er vanskelig å operere.

Konsekvens/tiltak: Lukkemekanismen på balkongdøren bør utbedres for å sikre funksjonell og trygg bruk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på døren.

#### Andre utvendige forhold

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.

#### Overflater

Det er påvist svelleskader på vindusforingen i stuen.

Konsekvens/tiltak: Svelleskader på vindusforingen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere fuktpåvirkning.

#### Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

#### Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist bom (hulrom under) under fliser i dusjhjørnet.

Fallet i dusjsjonen tilfredsstiller krav på byggetidspunktet, men det reduserte fallet utenfor dusjsjonen øker risikoen for stående vann og redusert sklisikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

#### Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist hull etter tidligere dusjgarnityr i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, da det er risiko for fuktskader i forbindelse med skruehull i veggen som har punktert membranen.

Hull etter tidligere dusjgarnityr i dusjhjørnet må tettes forsvarlig for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

#### Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er ikke påvist oppbrett på vinylbelegget ved terskelen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende oppbrett på vinylbelegget ved terskelen for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke renner ut i tilstøtende konstruksjoner. Manglende oppbrett øker risikoen for at vann kan trenge ut av rommet eller inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader.

#### Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og eldre membran er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

#### Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rør skapet er ikke tett.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rørskapet bør tettes for å hindre lekkasjevann i å spre seg til omkringliggende konstruksjoner. Manglende tetting øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygget ved en eventuell lekkasje.

Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes. Uten korrekt merking kan det være vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet.

#### Avløpsrør

Avløpsrøret for utlufting på kaldt loft er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak: Avløpsrøret for utlufting på kaldt loft bør etterisolerers for å redusere risikoen for kondensdannelse, noe som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

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

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det anbefales fast elektriske tilkobling av varmtvannstanken. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak:

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

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.

#### **Verditakst**

Kr 2 600 000

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

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: Varmekabler hadde stått på over en sommerferie på 4 uker, slik at sjampo og såpe hadde klumpet seg og tettet sluket. Enkelt å fjerne og i etterkant er varmekabler slått ned til et minimum ved lengre opphold borte.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det ble gjort en radonmåling i 2023. Det var fine verdier jevnt over - som også samsvarer med tidligere målinger.

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

Ja

Beskrivelse: Alle beboere mottok rapporten fra radonmålingen som ble foretatt. Kan ettersendes.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

### **Innhold**

BRA-i 84 kvm: Entré, stue/kjøkken, kontor/soverom, 2 soverom, bad og vaskerom.

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr er tilgjengelig, og det er montert komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### **Bad**

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er plastsluk og smøremembran. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm per meter i dusjsonen, og ca. 5 mm per meter ved servanten. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 32 mm. Rommet har mekanisk avtrekk.

## Vaskerom

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, malte plater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet har opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fall mot sluk er målt til 0, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 6 mm.

## Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Himlingsplater.

## Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med tilluft via vegg og vindusventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2006.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert på vaskerommet. Det er varmekabler på badet. Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

## Innbo og løsøre

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

## Hvitevarer

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

## Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- borettslaget har byttet serie-koblede brannvarslere.

## Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

## Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 589229

## Radonmåling

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

## **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedfyring som hovedoppvarmingskilde. Boligen har elementpipe og vedovn. Elektriske varmekabler er installert på badet. Vaskerommet har ingen varmekilde.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 550 000

#### Omkostninger kjøper

2 550 000 (Prisantydning)

---

529 675 (Andel av fellesgjeld)

---

3 079 676 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 081 066 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 089 966 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 092 766 (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 1 057 366 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 229 463 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: 8 717,17 kr pr. md.
- Lån nr: 9820820331; IN lån 1 - Akonto renter: 2 332,26 kr pr. md.
- Lån nr: 9820820331; IN lån 1 - Akonto avdrag: 3 423,91 kr pr. md.
- Kabel-tv: 384,00 kr pr. md.
- Felleskostnader: 2 577,00 kr pr. md.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 717

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 529 676

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

15.04.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

IN ordning

### **Andel fellesformue**

Kr 14 218

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Sølvberget-Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

989007599

## **Andelsnummer**

11

## **Om borettslaget**

Sølvberget-Borettslag ligger i Kongsberg kommune og består av 24 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har organisasjonsnummer 989 007 599 og en hjemmeside på <https://vibbo.no/5661>.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208203312, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15-04-2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 15-04-2026: kr 9556898.00

Andel av saldo: kr 529675.85

( siste termin 29-02-2036 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

## **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

## **Forkjøpsrett**

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

### **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: overskudd (708 084,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (748 246,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Bytte av holdere til lyspærer i garasjene.

Bytte av varmtvannsbeholdere.

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 feks. 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 tillatt med dyrehold i borettslaget. Det forventes at dyreholder følger opp gjeldende bestemmelser for hold av dyr i tettbebygde strøk.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det praktiseres dugnad

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 8616, bruksnummer 149 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 11 i Sølvsberget-Borettslag med orgnr. 989007599

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

28.04.2006 - Dokumentnr: 2006/2389-1/26 - Pantedokument

Beløp: NOK 10 068 700

Panther: ANDELSHAVERNE I SØLVBERGET BORETTSLAG

LØPENR: 7476321

28.04.2006 - Dokumentnr: 2006/2389-2/26 - Prioritetsbestemmelse

Prioritet etter obligasjon kr. 25.140.000,- til BN

Kreditt

eller annen finansinstitusjon med inntil samme beløp

16.02.2007 - Dokumentnr: 2007/202402-1/200 - Prioritetsbestemmelse

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK

2007/202368-1

19.05.2006 - Dokumentnr: 2006/2747-1/26 - Forhøyelse

FORHØYET TIL NOK 10,119,800

16.02.2007 - Dokumentnr: 2007/202402-1/200 - Prioritetsbestemmelse

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK

2007/202368-1

2007/202368-1/200 16.02.2007

PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK

Beløp: NOK 25 140 000

Panther: OBOS BBL

ORG.NR: 937 052 766

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.04.2006.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.04.2006.

### **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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan Gamlegrendåsen syd (plan-ID 3303 219R). Planen regulerer området til frittliggende småhusbebyggelse.. 13.03.2003

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2022-2030, med ikrafttredelse 22.06.2022. Et delareal på 6017.89 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende, og et delareal på 26.79 kvm er avsatt til Turdrag - Framtidig.

### **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.

## **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 deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markedspakke kr 14 900,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 439,-. Utleggene omfatter opplysninger, eierskifte, 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**

21.05.2026



























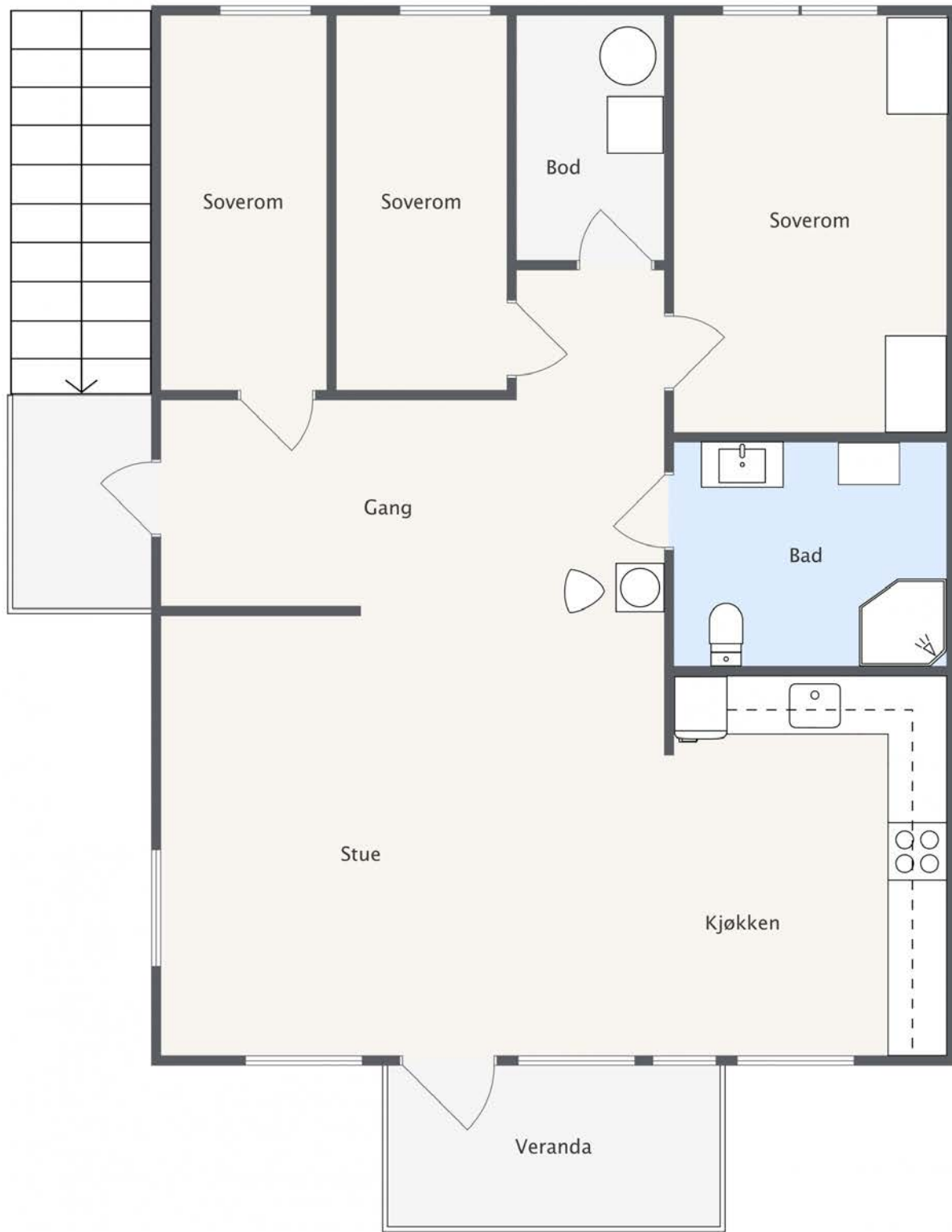








# Størens vei 25B (2. etasje)








Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Størens vei 25B , 3610 KONGSBERG
-  KONGSBERG kommune
-  # gnr. 8616, bnr. 149
-  # Andelsnummer 11

**Markedsverdi**

**2 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20863-1243

Eiendomsverdi ref nr: II7985

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.

# Din Takst & Eiendom AS



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Boligen, oppført i 2006, har generelt normal standard ut fra alder og byggeår.  
Leiligheten fremstår med jevnlig vedlikeholdt overflater og ordinære løsninger for bygg fra perioden.

Det er registrert enkelte avvik som må påregnes utbedret eller fulgt opp. Dette gjelder blant annet svelleskader på vindusforing, manglende ildfast plate ved pipe.  
På badet er det påvist avvik knyttet til fallforhold, bom i fliser og usikker utførelse av membran, som gir økt risiko for fuktskader. Vaskerommet har mangelfull løsning med fall og tettesjikt ved terskel.

Tekniske installasjoner har enkelte merknader, herunder manglende merking og tetting i rørskap, uisolert avløpsrør på loft og en eldre varmtvannstank.  
Det anbefales også nærmere kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon.

Boligen disponerer parkering i felles garasjerekke, samt utvendig bod utenfor boligen.

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

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Det er kun veggen på verandaen som er inspisert.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Verandaen utenfor stuen er oppført i tre.  
Utvendig trapp til leiligheten oppført i 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.  
Innvendige tak har himlingsplater.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 6 mm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm per meter i dusjonen, og ca. 5 mm per meter ved servanten. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 32 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (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, komfyr og komfyrvakt.  
Enkelte bruksmerker på frontene er vurdert til å være innenfor normal slitasje, tatt alder i betraktning.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon med tilluft via vegg og vindusventiler.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.  
Det er varmekabler på badet (ikke funksjonstestet)  
Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 100 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

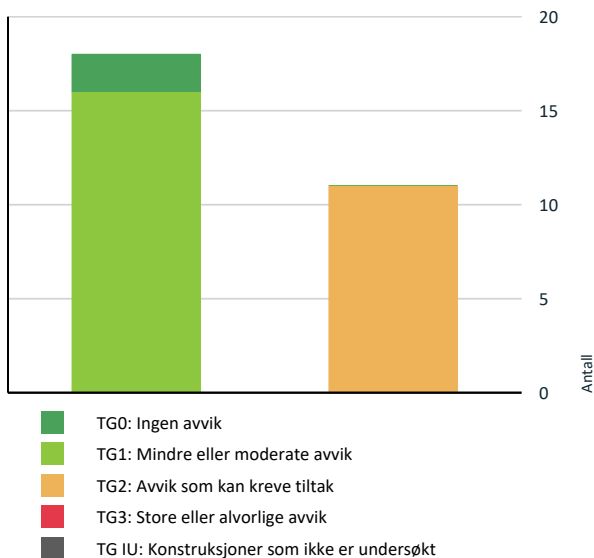
## Boligbygg med flere boenheter

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## 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 gjeldende lovverk som gjelder for den aktuelle boligen.

## Oppsummering av avvik

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

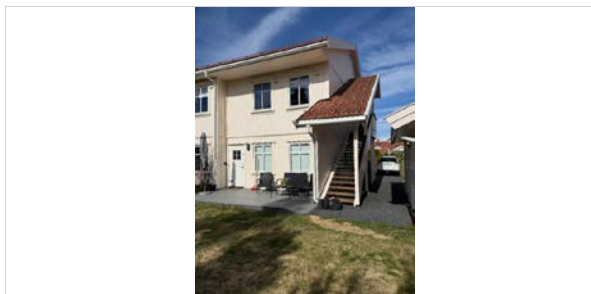
## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2006

**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.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Det er kun veggen på verandaen som er innsisert.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er påvist at lukkemekanismen på balkongdøren er vanskelig å operere.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lukkemekanismen på balkongdøren bør utbedres for å sikre funksjonell og trygg bruk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på døren.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Verandaen utenfor stuen er oppført i tre.

### TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig trapp til leiligheten oppført i tre.

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

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 2 Overflater

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist svelleskader på vindusforingen i stuen.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Svelleskader på vindusforingen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere fuktpåvirkning.

# Tilstandsrapport



Bildet viser svelleskader på vindusforing.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### 1 ETASJE

##### Entre:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

##### Stue/kjøkken:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.  
Målt høydeforskjell på ca. 13 mm på gulvet gjennom hele rommet.

##### Kontor:

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

##### Soverom:

Det er målt ca. 2 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. 3 mm på gulvet gjennom hele rommet.

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.

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

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

### ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm per meter i dusjsjonen, og ca. 5 mm per meter ved servanten. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 32 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist bom (hulrom under) under fliser i dusjhjørnet.  
Fallet i dusjsjonen tilfredsstiller krav på byggetidspunktet, men det reduserte fallet utenfor dusjsjonen øker risikoen for stående vann og redusert sklisikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

### ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

Det er påvist hull etter tidligere dusjgarnityr i dusjhjørnet.

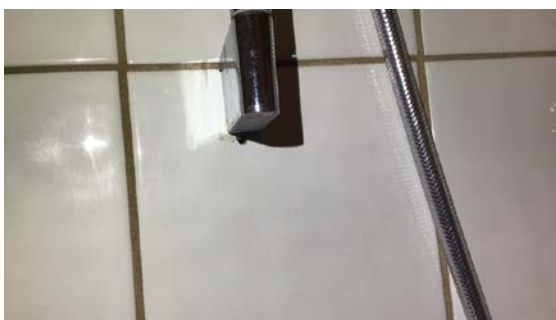
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, da det er risiko for fuktskader i forbindelse med skruerull i veggen som har punktert membranen.

Hull etter tidligere dusjgarnityr i dusjhjørnet må tettes forsvarlig for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



Bildet viser hull etter tidligere dusjgarnityr.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

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

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 6 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke påvist oppbrett på vinylbelegget ved terskelen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende oppbrett på vinylbelegget ved terskelen for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke renner ut i tilstøtende konstruksjoner. Manglende oppbrett øker risikoen for at vann kan trenge ut av rommet eller inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og eldre membran er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



Bildet viser usikker rørgjennomføring i gulv.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Enkelte bruksmerker på frontene er vurdert til å være innenfor normal slitasje, tatt alder i betraktning.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rør skapet er ikke tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

# Tilstandsrapport

Rørskapet bør tettes for å hindre lekkasjevann i å spre seg til omkringliggende konstruksjoner. Manglende tetting øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygget ved en eventuell lekkasje.

Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes. Uten korrekt merking kan det være vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet.



Bildet viser utett rørskap.

## TO 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøret for utlufting på kaldt loft er ikke isolert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrøret for utlufting på kaldt loft bør etterisolerers for å redusere risikoen for kondensdannelse, noe som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

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



Bildet viser uisolert avløpsrør.

## TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med tilluft via vegg og vindusventiler.

## TO 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales fast elektriske tilkobling av varmtvannstanken. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

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

### Beskrivelse

Sikringskapet er plassert på vaskerommet.

Det er varmekabler på badet (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

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.

2006

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er ikke funnet eller fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.**

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er påvist ufullstendig dokumentasjon på utført el-arbeid. Det anbefales derfor en el-kontroll av boligen.



Bildet viser sikringskapet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## 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 bygningsakkynndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

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.



Bildet viser høyden på rekkverker på verandaen.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m<sup>2</sup>/84 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 150 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi uten fradrag** **3 100 000**

Tillegg for andel fellesformue + 14 218

Fradrag for andel felles gjeld - 529 676

**Konklusjon markedsverdi** **2 600 000**

## Markedsvurdering

Leilighet med 3 soverom beliggende i et etablert og rolig boligområde med gode solforhold.

Det er kort avstand til både barnehage og skole, og kollektivtransport ligger innen gangavstand. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til turstier, samt skiløyper vinterstid.

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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Størens vei 29B ,3610 KONGSBERG 64 m <sup>2</sup> 2005 2 sov	27-05-2025	2 450 000	<b>2 480 000</b>	495 466	2 975 466	<b>43 757</b>
2 Størens vei 29D ,3610 KONGSBERG 68 m <sup>2</sup> 2006 2 sov	27-05-2025	2 400 000	<b>2 430 000</b>	500 873	2 930 873	<b>43 101</b>
3 Størens vei 13 ,3610 KONGSBERG 69 m <sup>2</sup> 2005 2 sov	12-02-2026	3 000 000	<b>3 175 000</b>	17 098	3 192 098	<b>42 561</b>
4 Størens vei 1 ,3610 KONGSBERG 71 m <sup>2</sup> 2005 2 sov	02-10-2024	3 000 000	<b>3 000 000</b>	72 520	3 072 520	<b>40 967</b>
5 Størens vei 15 ,3610 KONGSBERG 85 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	24-09-2024	3 400 000	<b>3 400 000</b>	2 780	3 402 780	<b>38 233</b>
6 Størens vei 15 ,3610 KONGSBERG 85 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	26-01-2025	3 400 000	<b>3 400 000</b>	2 009	3 402 009	<b>38 225</b>
7 Størens vei 25D ,3610 KONGSBERG 80 m <sup>2</sup> 2006 3 sov	22-04-2024	2 200 000	<b>2 150 000</b>	612 000	2 762 000	<b>32 494</b>

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	104 604
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>104 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 540 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>

#### 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.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

#### Kommentar

Andel felles tomt

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>
--	------------	------------------

# 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

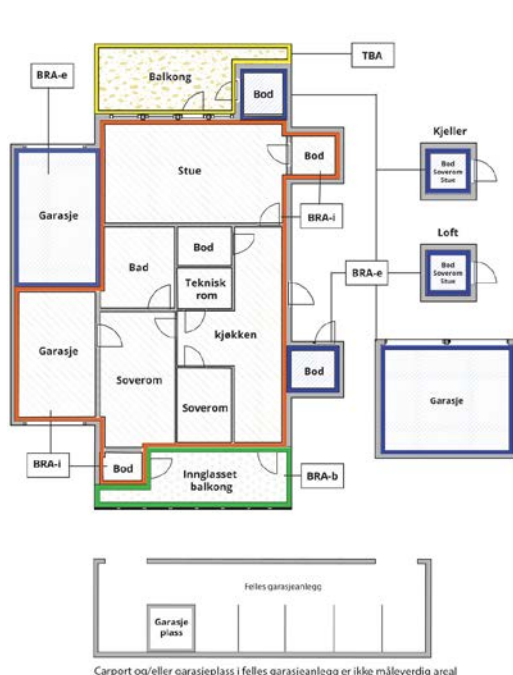
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bod'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	5		89	10
<b>SUM</b>	<b>84</b>	<b>5</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, kontor, bad, vaskerom	Bod 2	

#### Kommentar

BRA-e utgjør utvendig bod.

TBA utgjør verandaen foran stuen og inngangspartiet.

Det er etablert gulv på loft for lagring. Arealet utgjør ca. 5 m<sup>2</sup>. Arealet er ikke måleverdig etter gjeldende standard.

Boligen disponerer garasje plass i felles garasjerekke som utgjør ca. 16 m<sup>2</sup>

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 utenfor boenheten som eier/rekvirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal). Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

### 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.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8616	149		0	6044 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Størens vei 25B

### Hjemmelshaver

Sølvberget-Borettslag

### Kommentar

Tomten er felles for samtlige enheter på eiendommen. Hver boligeier disponerer det arealet som naturlig tilhører boligen.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
25B/SØLVBERGET- BORETTSLAG	989007599	25B	OBOS	Leonhardsen Mona

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
11	14 218    31.12.2025	529 676    15.04.2026

## Årsregnskap

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

### Kommentar

Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde, med gode solforhold.  
Det er kort avstand til både barnehage og skole.  
Kollektivtransport ligger innen gangavstand. Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til turstier og skiløyper på vinteren.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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: 3303 219R  
Navn: Gamlegrendåsen syd (13.3.2003)  
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.  
Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og noe vegetasjon.  
Utvendig tomteareal er fellesareal, og andelseierne disponerer det arealet som naturlig tilhører boligen, som for eksempel terrasse/veranda 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
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.04.2004		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	27.04.2006		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Mona Leonhardsen

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Størens vei 25B

3610 KONGSBERG

3303-8616/149/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Varmekabler hadde stått på over en sommerferie på 4 uker, slik at sjampo og såpe hadde klumpet seg og tettet sluket. Enkelt å fjerne og i etterkant er varmekabler slått ned til et minimum ved lengre opphold borte.

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?

• 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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller 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?

♦ **Ja**

Det ble gjort en radonmåling i 2023. Det var fine verdier jevnt over - som også samsvarer med tidligere målinger.

---



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

♦ Ja

Alle beboere mottok rapporten fra radonmålingen som ble foretatt. Kan ettersendes.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan 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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



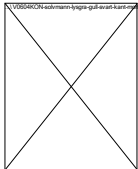
## Bolig selges med boligselgerforsikring

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.



**KONGSBERG KOMMUNE**  
**PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN**

Vår saksbehandler  
Arnt Idar Jørstad tlf. 32866442

Dato:  
27.04.2006  
Deres ref.

Arkivsak:  
04/1228-43  
Arkivkode  
MAT 8616/147

Byggfornyelse AS  
Postboks 111

3602 KONGSBERG

Bygningsnr.:

Hus 12 - 23458845 - Størens vei 31 ABCD  
Hus 13 - 23458853 - Størens vei 29 ABCD  
Hus 14 - 23458861 - Størens vei 25 ABCD  
Hus 15 - 23458888 - Størens vei 23 ABCD  
Hus 16 - 23458896 - Størens vei 21 ABCD  
Hus 17 - 23458918 - Størens vei 19 ABCD  
Garasje (P4 AA) - 23465132  
Garasje (P4 AB) - 23465140  
Garasje (P3 CA) - 23465159  
Garasje (P3 CB) - 23465167  
Boder byggetrinn 4 - 23465175, 23465183,  
23465191, 23365205, 23465213, 23465221,  
23465248 og 23465256.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - NYBYGG BOLIGER/GARASJER/BODER  
STØRENS VEI 19 ABCD, 21 ABCD, 23 ABCD, 25 ABCD, 29 ABCD OG 31 ABCD  
TILTAKSHAVER SØLVBERGET AS**

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon mottatt 25.04.06.  
Jfr. plan- og bygningslovens § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34.

Innsendte dokumentasjon viser mindre vesentlige mangler. Disse er ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider, jfr. innsendt dokumentasjon, skal være utført innen de frister som går fram av anmodningen.

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

Med vennlig hilsen

saksbehandler

Kopi:

Geodata, her  
Brannsjefen, her  
Tekniske tjenester, her  
Folkeregisteret/Ligningskontoret, Schwabes gate 5, 3611 KONGSBERG  
Isachsen og Løvås as, Gilhusveien 11, 3400 LIER  
Mester-Rør AS, Schwabesgate 9, 3611 KONGSBERG

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

Postadresse:  
PB 115  
3602 KONGSBERG

Besøksadresse:  
Rådhuset Kirkegt. 1

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

Telefaks:

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

Sølvberget AS, 3623 LAMPELAND



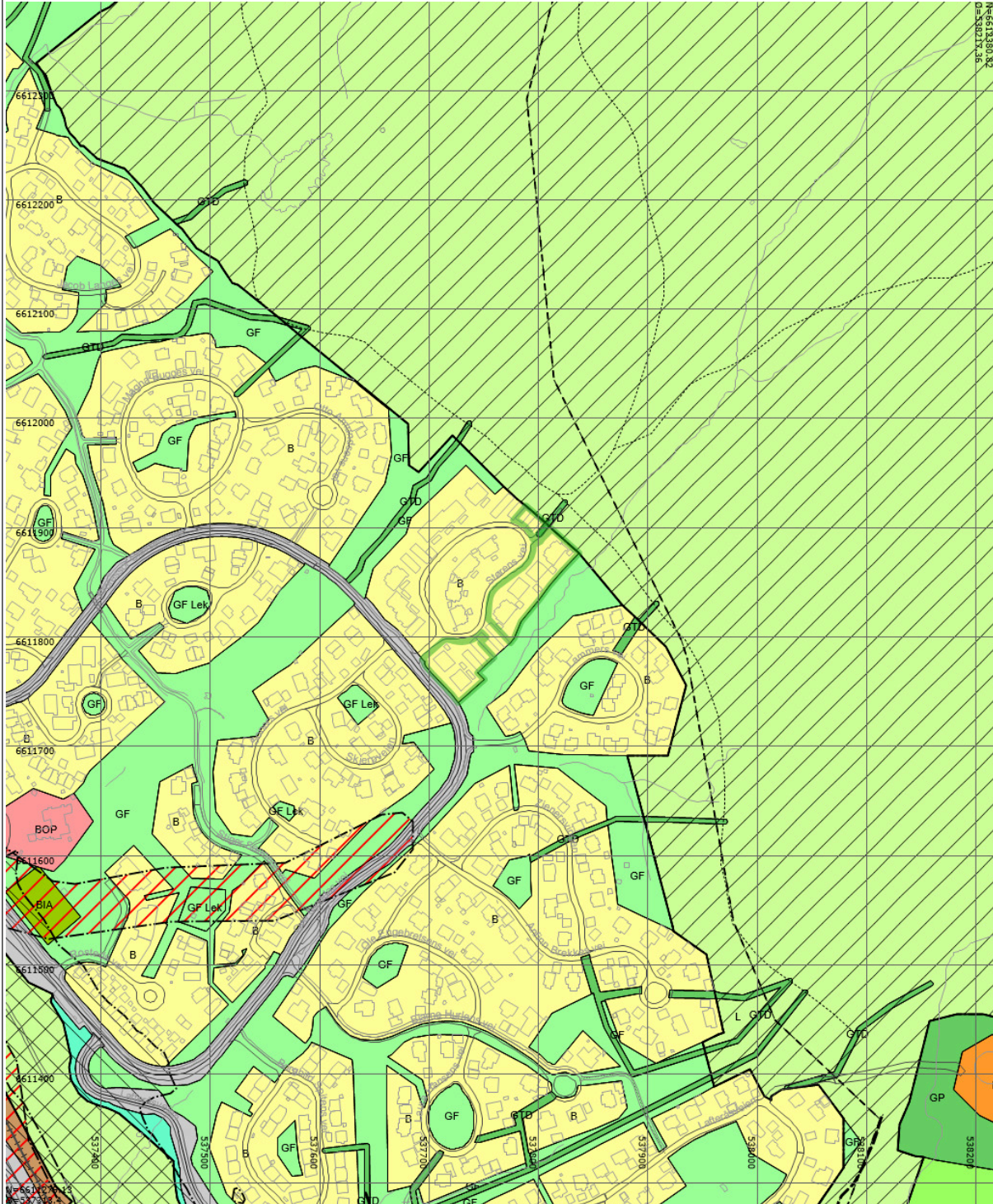
Kongsberg  
kommune

# Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 8616	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Størens vei 25B 3610 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

	TakoverbyggKant		Jernbane		Traktorveg midtlinje
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Kanal og grøft		Elv og bekk		Gang- og sykkelveg
	Traktorveg		Veg		Bru
	Innsjø		KULTURMINNELINJE		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Lokalturveg - På bakken - Nåværende
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner		Grense for støysoner		Hensyn friluftsliv
	Flomfare		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende		Veg - Nåværende		Bane - Nåværende
	Veg - Fremtidig		Blå/grønnstruktur - Nåværende		Friområde - Nåværende
	Turdrag - Fremtidig		Park - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Fremtidig		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				



Kongsberg  
kommune

## KARTUTSNITT





























Eiendom:	Gnr: 8616	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Størens vei 25B 3610 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker		Eiendomsteig
	Sluk	•	Gatelys (belysningspunkt)		Kumlokk
	Mast	•	Skap		Hekk
	Gjerde		Loddrett mur		Stikkrenne
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Merket sti		Sti		Sti/traktorveg med belysning
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Gang- og sykkelveg		Veg		Elv og bekk
	Høydekurve Kongsberg		Kommunalveg gatenavn.		

# Vedtekter for Sølvberget-borettslag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10. august 2005.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Kongsberg kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel.

Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

Dog gjelder at utbygger, eller den/de som utbygger utpeker, skal ha rett til å være andelseier for og leie ut usolgte boliger frem til disse blir solgt. Likeledes skal selskap, som er arbeidsgiver og som skal leie ut boliger til sine ansatte, ha rett til å være andelseier for inntil 20% av andelene.

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- det gjelder bruksrett for ansatte i selskap som har kjøpt andeler for å leie ut boliger til ansatte.

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

Det gjelder særskilt at utbygger, eller den/de som utbygger utpeker, skal ha rett til å leie ut usolgte boliger frem til disse blir solgt.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.  
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Andelseierens endringer på eiendommen**

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

### **5-4 Utbedringsansvar og erstatning**

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte 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) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **§ 8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5661

SØLVBERGET-BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i SØLVBERGET-BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5661>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SØLVBERGET-BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gry Sundet, OBOS Eiendomsforvaltning, er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mona Leonhardsen og Marthin K. Harangen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 5661 - Sølvberget-Borettslag.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styreleder: Mona Leonhardsen

Styremedlem: Marthin K. Harangen

Styremedlem: Karina Nilsen

Vara: Martine Furuheim

Vara: Gunhild Pålerud

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mona Leonhardsen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karina Nilsen
- Marthin K. Harangen

- **Martine Furuheim**

Ønsker å stille som styremedlem for å fortsette den gode jobben som gjøres i borettslaget. Jeg jobber til daglig som revisor, blant annet for omlag 70 borettslag og sameier , så jeg har god innsikt i ulike måter og drifte/forvalte boligselskap. Jeg har bodd i borettslaget siden juli 2020 og er meget fornøyd med naboskapet og drift hittil. Dette er noe jeg håper vi fortsetter med og jeg vil gjerne bidra med min kompetanse i styret.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunhild Pålerud
  - Martine Furuheim.
-

**SØLVBERGET-BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 989 007 599, KUNDENR. 5661**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>278 979</b>	<b>117 353</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		748 246	1 468 320
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-648 487	-668 275
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-638 419
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>99 759</b>	<b>161 626</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>378 738</b>	<b>278 979</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		401 910	447 469
Kortsiktig gjeld		-23 172	-168 489
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>378 738</b>	<b>278 980</b>

**SØLVBERGET-BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 989 007 599, KUNDENR. 5661**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 282 345	0	0	1 274 884
Innkrevde felleskostnader	2	780 432	2 025 984	2 015 000	780 000
Ladeinntekter EL-bil		16 941	3 459	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 079 718</b>	<b>2 029 443</b>	<b>2 015 000</b>	<b>2 054 884</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 000	-4 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-8 248	-7 955	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-91 308	-86 833	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-1 091	-9 830	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-102 692	-65 119	-70 500	-71 000
Forsikringer		-85 042	-80 306	-87 000	-102 000
Kommunale avgifter	8	-193 865	-160 363	-192 000	-219 800
Energi/fyring		-59 618	-44 263	-30 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 700	-114 700	-126 400	-131 000
Andre driftskostnader	9	-11 302	-24 173	-31 000	-32 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-704 096</b>	<b>-627 772</b>	<b>-676 900</b>	<b>-750 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>1 375 622</b>	<b>1 401 671</b>	<b>1 338 100</b>	<b>1 304 084</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	638 419	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 375 622</b>	<b>2 040 090</b>	<b>1 338 100</b>	<b>1 304 084</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 481	5 507	0	0
Finanskostnader	11	-633 858	-577 277	0	-596 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-627 377</b>	<b>-571 770</b>	<b>0</b>	<b>-596 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>748 246</b>	<b>1 468 320</b>	<b>1 338 100</b>	<b>708 084</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		748 246	1 468 320		

**SØLVBERGET-BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 989 007 599, KUNDENR. 5661**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	33 762 200	33 762 200
Tomt		1 500 000	1 500 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>35 262 200</b>	<b>35 262 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	10 021
Andre kortsiktige fordringer	13	6 028	4 014
Driftskonto OBOS-banken		276 380	317 929
Driftskonto OBOS-banken II		6 866	6 866
Sparekonto OBOS-banken		112 566	108 639
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>401 910</b>	<b>447 469</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 664 110</b>	<b>35 709 669</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Annen egenkapital	14	15 021 032	14 272 786
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 023 432</b>	<b>14 275 186</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 497 706	11 146 193
Borettsinnskudd	16	10 119 800	10 119 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 617 506</b>	<b>21 265 993</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 822	16 210
Leverandørgjeld		175	3 657
Påløpte renter		3 356	55 951
Påløpte avdrag		0	53 560
Annen kortsiktig gjeld	17	10 819	39 111
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>23 172</b>	<b>168 489</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 664 110</b>	<b>35 709 669</b>
Pantstillelse	18	35 259 800	35 259 800
Garantiansvar		0	0

Kongsberg, 24.04.2025  
Styret i Sølvsberget-borettslag

Hermod Nordvoll /s/

Karina Nilsen /s/

Marthin Kristian Harangen /s/

#### **NOTE: 1**

#### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

#### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

#### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

#### **FORDRINGER**

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

#### **SKATTETREKKS KONTTO**

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

#### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalkostnader på IN-lån	1 272 773
Felleskostnader	669 840
Kabel-TV	110 592
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 572
Overført til kapitalkostnader	-1 282 345
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>780 432</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000. I tillegg har styret fått dekket julehilsen for kr 1 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 091</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 965
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 265
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 944
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-102 692</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 488
Vann- og avløpsavgift	-94 912
Renovasjonsavgift	-66 236
Kommunale avgifter	-12 229
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-193 865</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 187
Annet driftsmateriale	-917
Andre fremmede tjenester	-449
Trykksaker	-2
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 000
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-25
Vedlikehold biler/maskiner	-2 000
Bank- og kortgebyr	-2 672
Øreavrunding	4
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-11 302</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter bank	5 787
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	692
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 481</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-633 858
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-633 858</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	33 762 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>33 762 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.8616/bnr.149

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	6 028
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 028</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 543 624
Egenkapital fra IN tidligere	2 947 023
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-1 469 615
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>15 021 032</b>

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

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 29 år.	
Opprinnelig, 2006	-23 887 066
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 793 850
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	648 487
Nedbetalt tidligere, IN	2 947 023
Nedbetalt i år, IN	0
	-10 497 706
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 497 706</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-10 119 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-10 119 800</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatte fakturaer betalt i 2025	-10 819
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 819</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 119 800
Pantelån	10 497 706
Beregnete IN-forpliktelse	1 477 408
<b>TOTALT</b>	<b>22 094 914</b>

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

Bygninger	33 762 200
Tomt	1 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>35 262 200</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SØLVBERGET-BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SØLVBERGET-BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 88.93.xxx.xxx

2025-05-03 16:22:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 71SDB-0EXEB-5JYPH-4Y7ZE-2CPJP-3GKPH

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### 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 signatørens 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.

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.25

Selskapsnummer: 5661 Selskapsnavn: SØLVBERGET-BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Gry Sundet, OBOS Eiendomsforvaltning, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Mona Leonhardsen og Marthin K. Harangen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 30 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Mona Leonhardsen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Karina Nilsen

Marthin K. Harangen

Martine Furuheim

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Gunhild Pålerud

Martine Furuheim.



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Nabolagsprofil

Størens vei 25B - Nabolaget Thiesmannsåsen/Gomsrud - vurdert av 79 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Størens vei Linje 401	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	10 min 🚗 4.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 15 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 40 min 🚗

## Skoler

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 396 elever, 19 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	8 min 🚶 4.1 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	9 min 🚶 4.9 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 206 elever, 17 klasser	10 min 🚶 5.7 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	9 min 🚶 4.6 km
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	10 min 🚶 4.8 km

«Lite trafikk, nærhet til naturen og rimelig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

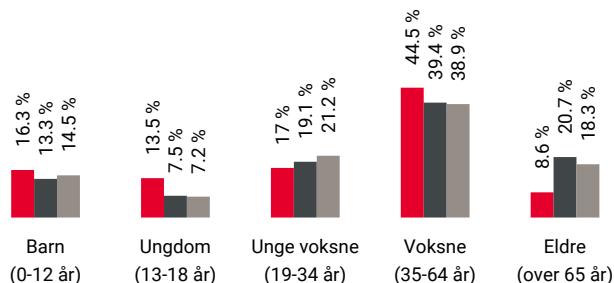
Veldig bra 90/100



## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Mormors Have barnehage (1-5 år) 86 barn	9 min 🚶 0.5 km
Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år) 58 barn	17 min 🚶 1.5 km
Løvås barnehage (0-4 år) 15 barn	6 min 🚶 3.2 km

## Dagligvare

Kiwi Gomsrud	10 min 🚶
Coop Extra Gamlegrendåsen Post i butikk, PostNord	19 min 🚶 1.7 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



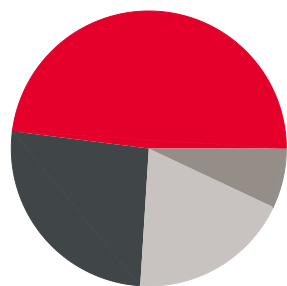
### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

Soners vei sandvolleyballbane	4 min
Sandvolleyball 0.4 km	
Gamlegrendåsen kunstgress 7er	9 min
Fotball 0.8 km	
EVO Kongsberg	9 min
Sense trening og helse	10 min

## Boligmasse



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

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

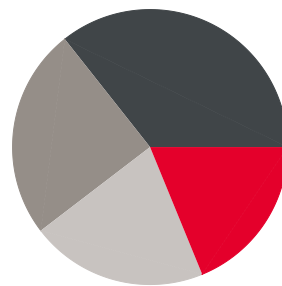
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Stortorvet Senter	8 min
Vitusapotek Åsen	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

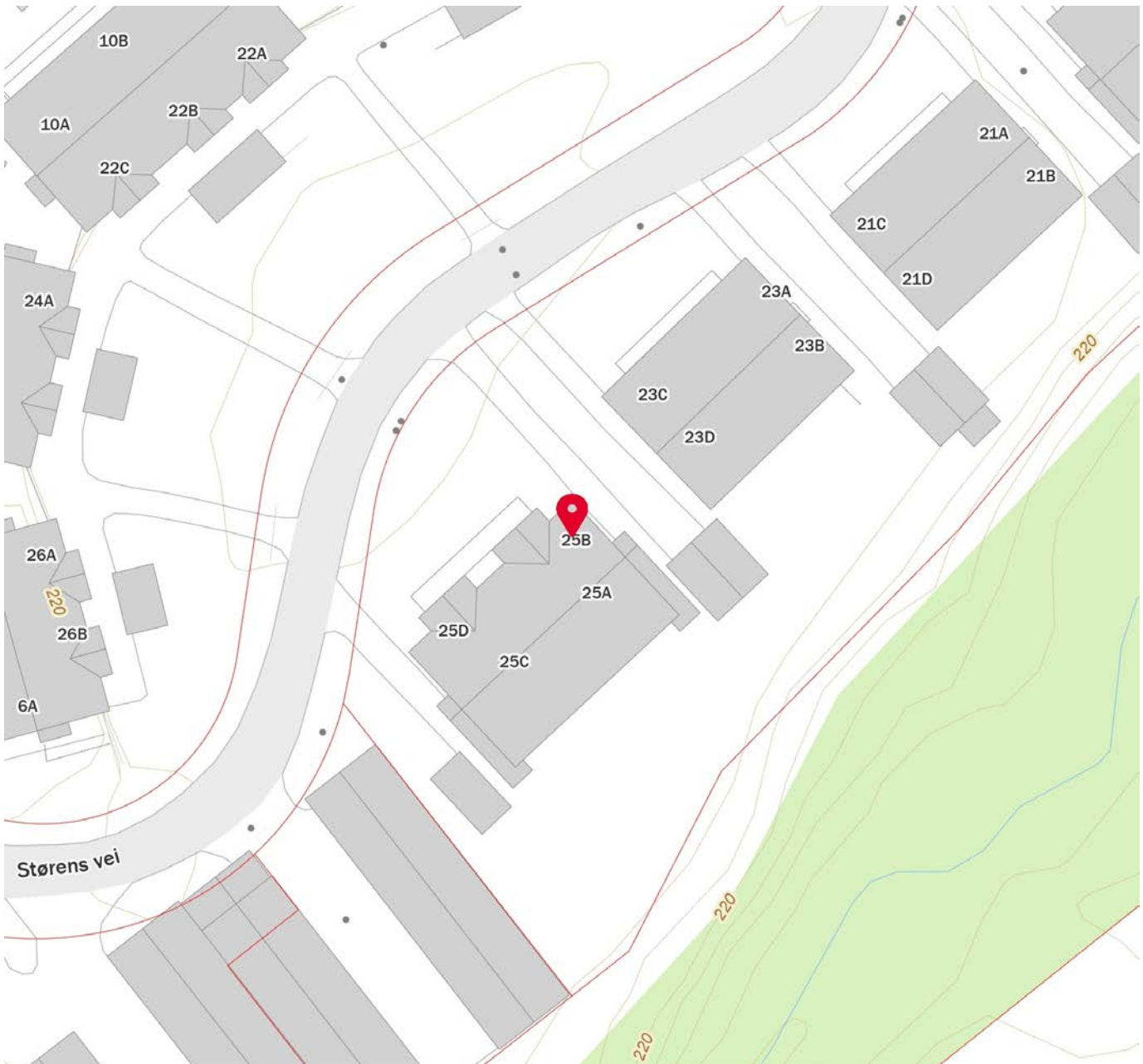
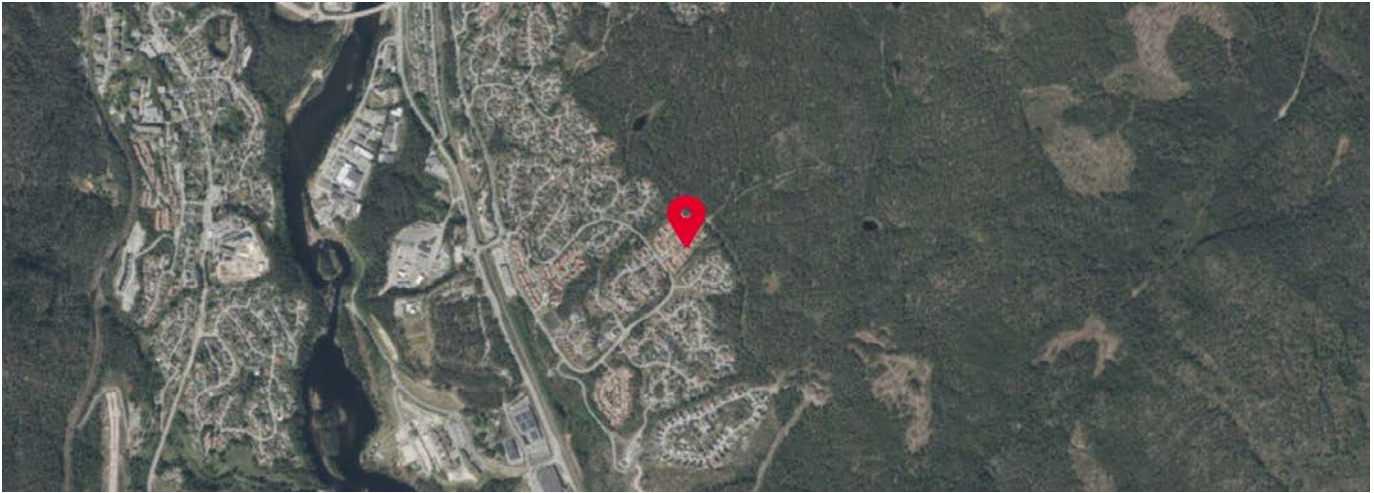
- Thiesmannsåsen/Gomsrud
- Kongsberg
- Norge

## Sivilstand

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



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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: Størens vei 25B  
3610 KONGSBERGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Henning M. SørensenTelefon: 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 viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre