

aktiv.



Aage Håkonsens vei 1C, 3610 KONGSBERG

**Stilren og innbydende 2-roms
leilighet med solrik beliggenhet i
rolige omgivelser -
Parkeringsplass medfølger**



Eiendomsmeglerfullmektig

Cathrine Haraldstad

Mobil 949 82 400

E-post cathrine.haraldstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 285 918,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 195 714,-
Felleskostn.: Kr 5 770,-
Selger: Ole Martin Skaar Næss

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 51/57 kvm
Tomtstr.: 13493 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 8616, bnr. 115
Andelsnr.: 19
Oppdragsnr.: 1305260029

Pen og praktisk 2-roms leilighet i 2.etasje med enkel trappefri adkomst

Velkommen til Aage Håkonsens vei 1C!

Leiligheten ligger i et rolig og veletablert område med gang- og sykkelavstand til blant annet Teknologiparken, dagligvare, skole og barnehage samt Kongsberg sentrum med resten av byens fasiliteter. Umiddelbar nærhet til et flott turterreng med lysløype og rikelig med turstier.

Leiligheten holder en god standard og fremstår som velholdt, med flere oppgraderinger utført i 2025. I entréen er det montert en praktisk skyvedørgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter, og kjøkkenet er oppgradert med ny kjøkkenvifte. Boligen har en god og funksjonell planløsning med en åpen stue- og kjøkkenløsning noe som gir leiligheten et åpent og luftig preg.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	70
Nabolagsprofil	103
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 57 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 6 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm Veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e. Arealet er beregnet.

TBA utgjør veranda utenfor stuen.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13493 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og veletablert område med gang- og sykkelavstand til blant annet Teknologiparken, dagligvare, skole og barnehage samt Kongsberg sentrum med resten av byens fasiliteter.

Umiddelbar nærhet til et flott turterreng med lysløype og rikelig med turstier.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

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 videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Din Takst & Eiendom AS:

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen har en veranda utenfor stuen oppført i tre.

Utvendig bod i tilknytning til boligen: Boden har hvitmalt dør av tre. Boden er oppført med bindingsverk. Veggene er utvendig kledd med liggende trepanel, tilsvarende hovedbygningen. Innvendige vegger består av bindingsverk av tre, uten isolasjon. Taket er saltak med sperrekonstruksjon, tekket med samme type takstein som hovedbygningen. Plater på gulv.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger -> Det er påvist råteskader i rekkverksbord. -> Styret i borettslaget har fått beskjed om råteskadene.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Taktekking -> Det er enkelte knekte taksten.
- Nedløp og beslag -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/ nedløp/ beslag. Det er påvist at ett tappestykke på takrennen ikke er riktig sentrert på takrennen.
- Utvendige dører -> Balkongdøren subber noe mot terskelen.
- Andre utvendige forhold -> Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Pipe og ildsted -> Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Vannledninger -> Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Avløpsrør -> Avløpsrøret for utlufting fra avløpsanlegget på kaldt loft er ikke isolert.
- Varmtvannstank -> Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Bad - Overflater vegger og himling -> Det mangler flisfuge ved toalettet. Døren til badet er plassert i våtsonen utenfor dusjnisen. Dette er materialer som kan ta skade dersom de utsettes for fuktpåkjenning. Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
- Bad - Overflater gulv -> Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er observert hull som er tettet i veggen i dusjens våtsone. Dette medfører en økt risiko for fuktskade.
- Bad - Sanitærutstyr og innredning -> Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist svellskader på baderomsinnredningen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 1 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten består av: Entré, stue og kjøkken, soverom og bad.

Utvendig bod medfølger. Andelen disponerer en p-plass på felles parkeringsareal.

Standard

Leiligheten holder en god standard og fremstår som velholdt, med flere oppgraderinger utført i 2025. I entréen er det montert en praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter, og kjøkkenet er oppgradert med ny kjøkkenvifte. I tillegg er ventilasjonsanlegget oppgradert i regi av borettslaget. Innvendig har boligen laminatgulv, malte veggplater og himlingsplater.

Boligen har en god og funksjonell planløsning med en åpen stue- og kjøkkenløsning noe som gir leiligheten et åpent og luftig preg. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, som skaper en romslig og sosial atmosfære.

Badet har flislagte vegger og gulv, og er utstyrt med elektrisk gulvvarme. Innredningen består av servant med underskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører. I tillegg byr badet på gode oppbevaringsmuligheter med flere skap. Vaskemaskin og tørketrommel kan medfølge etter nærmere avtale med selger.

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.

Vaskemaskin og tørketrommel kan medfølge etter nærmere avtale med selger.

Hvitevarer

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

Vaskemaskin og tørketrommel kan medfølge etter nærmere avtale med selger.

Moderniseringer og påkostninger

- > Ventilasjonsanlegget er byttet til en nyere modell. Oppgradert i regi av borettslaget.
- > Montert ny kjøkkenvifte.
- > Montert skyvedørsgarderobe i entre.

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Viken Fiber: Altibox Flex S.

Parkering

Parkeringsplass på felles parkeringsareal.

Solforhold

Svært gode solforhold gjennom dagen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP0002551875

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Elektrisk og vedfyring.

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

Energimerke

C

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 900 000

Omkostninger kjøper

1 900 000 (Prisantydning)

285 918 (Andel av fellesgjeld)

2 185 918 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 195 714 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 204 614 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 207 414 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 737 204 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 948 815 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 770

Andel Fellesgjeld

Kr 285 918

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2026

Andel fellesformue

Kr 78 135

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sollia Borettslag II

Organisasjonsnummer

985221324

Andelsnummer

19

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 20, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 4.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 31.03.2026: 4 574 691

Andel av saldo: 285 918

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

Fastrente 3 år fra 1.3.2026

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Regnskapet viser et overskudd i 2025 på 440 195 kroner.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8616, bruksnummer 115 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 19 i Sollia Borettslag II med orgnr. 985221324

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/8616/115:

19.12.2002 - Dokumentnr: 6951 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:8616 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1816821 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:8616 Bnr:115

01.01.2024 - Dokumentnr: 799782 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:8616 Bnr:115

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.10.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.10.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Plan: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030

Vedtaksdato: 22.06.2022

Formål: Boligbebyggelse - Nåværende

Areal: 3767.29 m2

Formål: Fysisk utforming av anlegg

Areal: 3768.48 m2

REGULERINGSPLAN:

Plan: Gamlegrendåsen

PlanID: 180R

Vedtaksdato: 01.02.1995

Reguleringsformål: Annet kombinert formål

Areal: 3752.72 m2

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.

Kontraksgrunnlag

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 174,-. Utleggene omfatter fotograf, opplysninger, sikring og eierskiftegebyr. 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

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.04.2026





















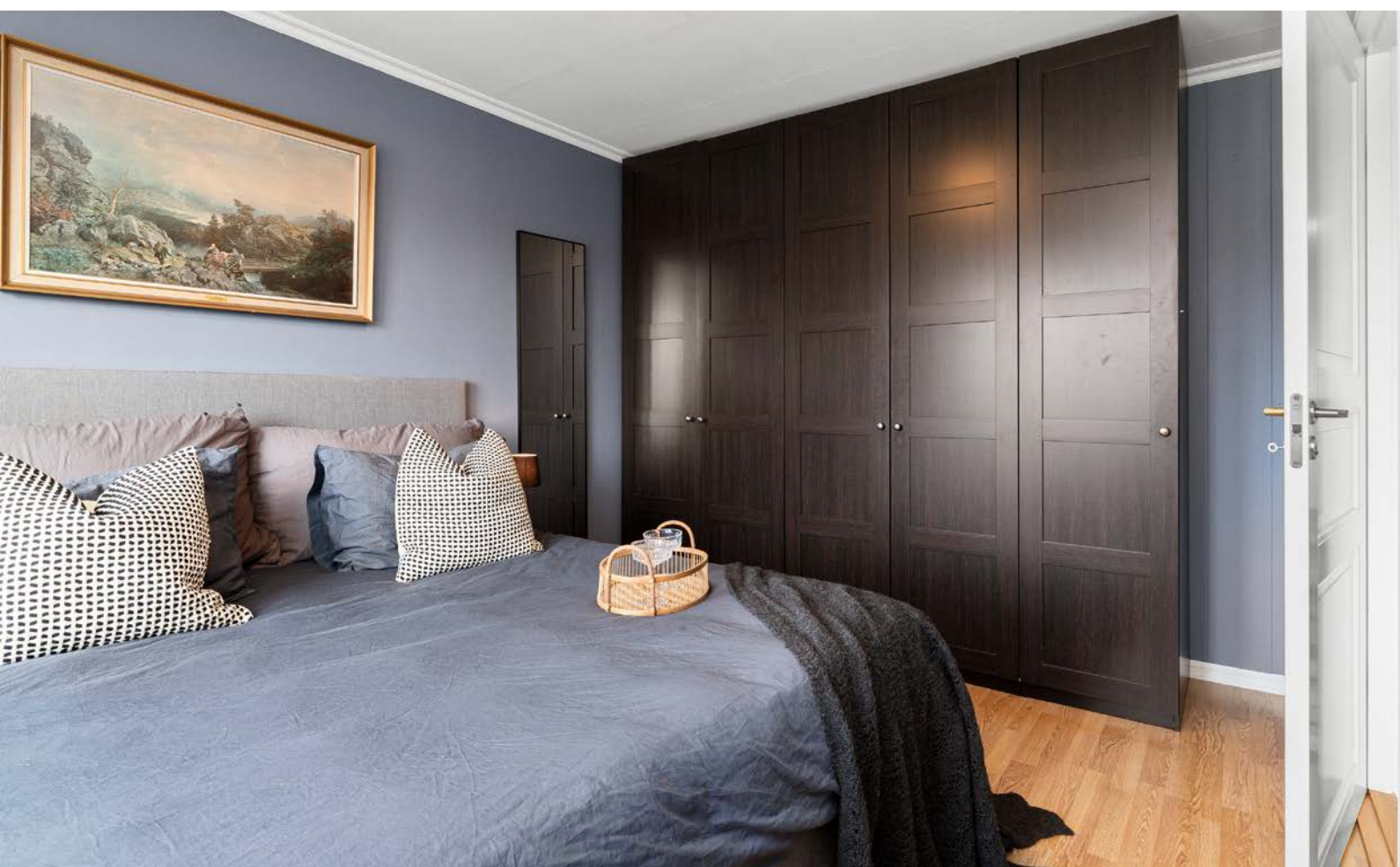
















Aage Håkonsens vei 1C



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



Aage Håkonsens vei 1C , 3610 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 8616, bnr. 115



Andelsnummer 19

Markedsverdi

1 950 000

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



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20863-1235

Eiendomsverdi ref nr: UC9907

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 • løstørre 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

Leiligheten, oppført i 2005, fremstår med generelt normal standard basert på alder og byggeår, og bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning, betongtakstein og trevinduer med 2-lags glass. Innvendig består overflater hovedsakelig av laminatgulv, malte vegger og himlingsplater, med vedovn tilknyttet elementpipe.

Badet har flislagte overflater og varmekabler, men det er avvik knyttet til fallforhold, bom i fliser og enkelte utførelsesmessige svakheter. Det er også registrert svertesopp i silikonfuger og svellskader på innredning.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner består av rør-i-rør system, balansert ventilasjon og plastavløp, men det er blant annet manglende tettemuffer på varerør, uisolert avløpslufting og eldre varmtvannstank.

Det elektriske anlegget er kun overfladisk vurdert, og det anbefales utvidet kontroll.

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: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Kun veggene på boligens forside mot leiligheten og bakside er innsisert.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Boligen har en veranda utenfor stuen oppført i tre.

Utvendig bod i tilknytning til boligen.

Boden har hvitmalt dør av tre.

Boden er oppført med bindingsverk. Veggene er utvendig kledd med liggende trepanel, tilsvarende hovedbygningen. Innvendige vegger består av bindingsverk av tre, uten isolasjon.

Taket er saltak med sperrekonstruksjon, tekket med samme type takstein som hovedbygningen.

Plater på gulv.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm pr. meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 18 mm..

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft over dørblad.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Enkelte bruks- og slitasjemerker er observert. Det er avtrekk via balansert anlegg.

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 balansert ventilasjon.

Eier opplyser om at ventilasjonsenheten ble skiftet i 2025.

Filtre skiftet for ca. 0,5 år siden

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskapet er plassert i entréen.

Varmekabler bad. (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

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.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

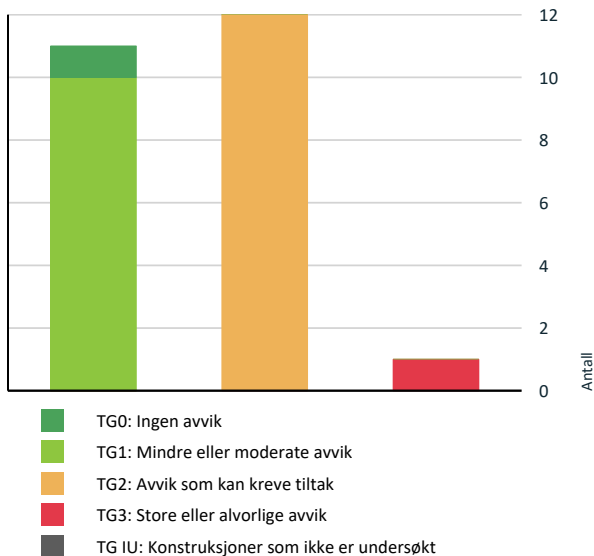
Boligbygg med flere boenheter

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

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

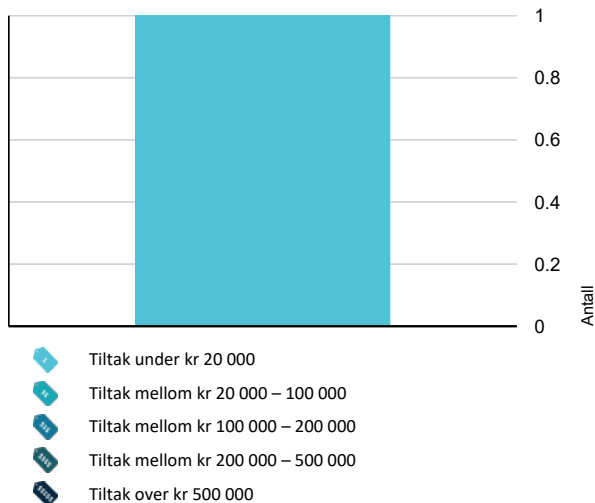
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Ifølge egenerklæringen er det arbeid utført av ufaglært personell.

Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk.

Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [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 vegger og himling [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Borettslaget har skiftet ventilasjonsenheten. Det er montert skyvedørgarderobe i entréen.
------	---------------	--



Bildet viser knekt takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er påvist at ett tappestykke på takrennen ikke er riktig sentrert på takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Tappestykket bør sentreres og festes korrekt på takrennen for å sikre at vann ledes effektivt til nedløpet.

Feil plassering kan føre til lekkasjer og vannskader på fasade eller grunnmur, samt redusert levetid på takrennesystemet.

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



Bildet viser tappestykke på takrenne med åpning.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Kun veggene på boligens forside mot leiligheten og bakside er inispisert.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Knekte takstein bør skiftes for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Begrenset inspeksjon fra bakkenivå medfører risiko for at ytterligere skader ikke er oppdaget, og det anbefales derfor en nærmere undersøkelse av taket under sikre forhold.

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

Tilstandsrapport

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 påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren subber noe mot terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører som subber, kan være vanskelig å åpne/lukke, samtidig som det øker slitasjen på karm og dørbblad.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en veranda utenfor stuen oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader i rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadede rekkverksbord må skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og for å opprettholde konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere svekkelse av rekkverket og økt risiko for personskaade.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser råte i rekkverksbord.

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.

Andre utvendige forhold - bod

Beskrivelse

Utvendig bod i tilknytning til boligen.

Boden har hvitmalt dør av tre.

Boden er oppført med bindingsverk. Veggene er utvendig kledd med liggende trepanel, tilsvarende hovedbygningen. Innvendige vegger består av bindingsverk av tre, uten isolasjon.

Taket er saltak med sperrekonstruksjon, tekket med samme type takstein som hovedbygningen.

Plater på gulv.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Type etasjeskille er noe usikkert, da det ikke fremkommer av mottatte tegninger.

1 ETASJE

Entré:

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

Stue/kjøkken:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 10 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 11 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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det mangler flisfuge ved toalettet.

Døren til badet er plassert i våtsonen utenfor dusjnisen. Dette er materialer som kan ta skade dersom de utsettes for fuktpåkjenning.

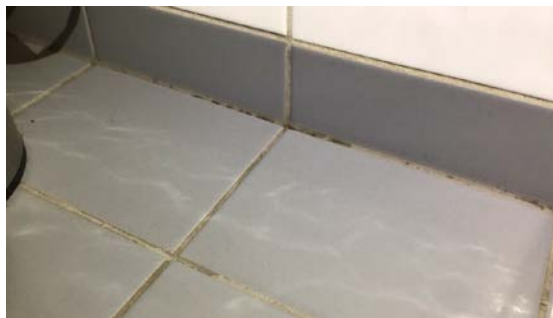
Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Det bør utbedres manglende flisfuge ved toalettet for å opprettholde estetisk nivå og forenkle renholdet.

Døren er beskyttet av dusjdøren og viser per i dag ingen tegn til fuktskader, men det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da plasseringen innenfor våtsonen medfører risiko for fuktpåkjenning ved endret bruksmønster.

Ved økt fuktbelastning bør det vurderes å fuktbeskytte eller skifte ut materialene for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Bildet viser svertesopp i silikonfuge.



Bildet viser manglende flisfuge ved toalettet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.10 mm pr. meter . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 18 mm..

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utvises forsiktighet ved bruk av våtrommet, spesielt ved dusjing, for å unngå at vann renner ut av rommet og forårsaker fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

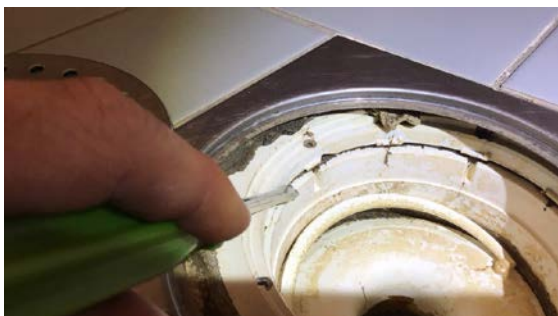
Det er observert hull som er tettet i veggen i dusjens våtsone. Dette medfører en økt risiko for fuktskade.

Konsekvens/tiltak

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

Basert på tettesjiktets alder og observerte hull som er tettet i våtsonen, anbefales det å montere tett dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen i dusjonen.

Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og kostnader.



Bildet viser tette hull på veggen i dusjonen.

ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Det er påvist svellskader på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
 - Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Innredningen bør utbedres for å forhindre videre skader og forringelse.



Bildet viser svelling på innredning.

Tilstandsrapport



Bildet viser svelling på innredning,

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft over dørbblad.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Enkelte bruks- og slitasjemerker er observert.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

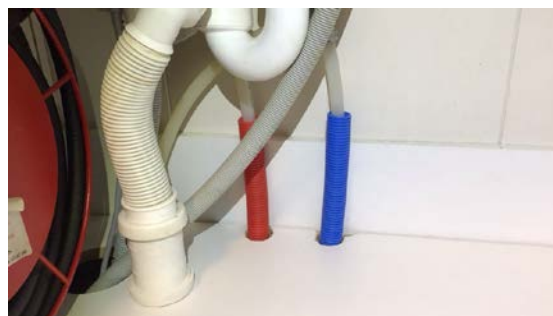
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader på omkringliggende materialer.

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



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøret for utlufting fra avløpsanlegget på kaldt loft er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrøret bør isoleres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport



Bildet viser uisolert avløpsrør for utlufting.

TG 1 Ventilasjon

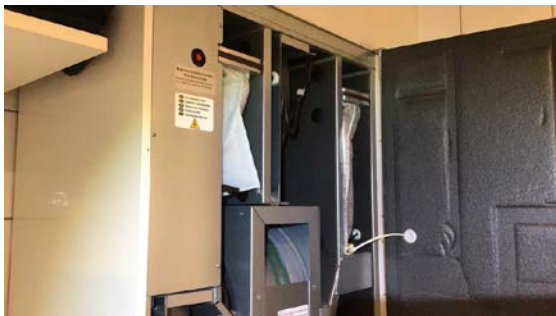
Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser om at ventilasjonsenheten ble skiftet i 2025.

Filtre skiftet for ca. 0,5 år siden

Årstall: 2005



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales fast elektriske tilkoblingen 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 i entréen.

Varmekabler bad. (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.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Montert taklampe over kjøkkenet og på soverommet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger kun samsvarserklæring for ny-anlegg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk

Tilstandsrapport

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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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 foretatt arbeid på det elektriske anlegget av ikke-autorisert installatør/ufaglært person. Det anbefales derfor å gjennomføre en elkontroll av boligen.

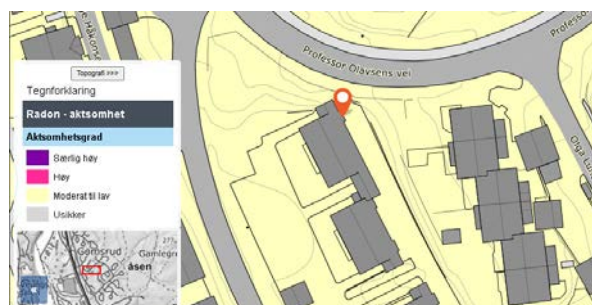
Dersom kontroll ikke gjennomføres, vil dette medføre økt risiko for elektrisk støt, personskade og brann, samt vedvarende usikkerhet rundt det elektriske anleggets tilstand og sikkerhet.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisiko for brukere av bygget.



Bildet viser sikringsskapet.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/51 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag 2 250 000

Frdrag for andel felles gjeld - 285 918

Konklusjon markedsverdi 1 950 000

Markedsvurdering

Leilighet med 1 soverom, gode solforhold og kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk. 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 ² PRIS
1 Aage Håkonsens vei 7C ,3610 KONGSBERG 51 m ² 2005 1 sov	27-08-2025	1 950 000	2 150 000	311 477	2 461 477	48 264
2 Aage Håkonsens vei 3C ,3610 KONGSBERG 51 m ² 2005 1 sov	29-01-2025	1 750 000	2 000 000	326 154	2 326 154	45 611
3 Aage Håkonsens vei 3A ,3610 KONGSBERG 50 m ² 2005 1 sov	06-02-2025	1 650 000	1 850 000	326 154	2 176 154	43 523
4 Aage Håkonsens vei 3D ,3610 KONGSBERG 51 m ² 2004 1 sov	26-09-2024	1 750 000	1 750 000	340 718	2 090 718	40 994
5 Aage Håkonsens vei 6B ,3610 KONGSBERG 66 m ² 2004 2 sov	06-06-2024	2 000 000	2 400 000	313 877	2 713 877	38 770
6 Aage Håkonsens vei 2D ,3610 KONGSBERG 66 m ² 2004 2 sov	16-01-2025	2 300 000	2 250 000	299 779	2 549 779	35 912

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	69 240
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	69 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 430 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 000 000

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

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

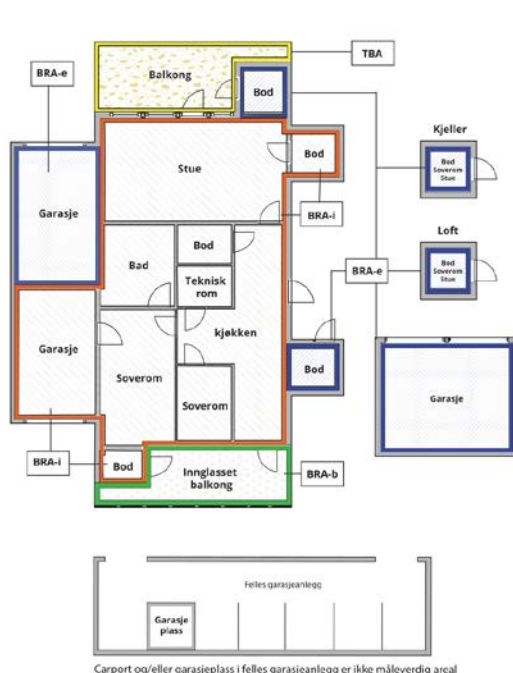
Hva er måleverdig areal?

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



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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré	Bod	

Kommentar

Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e. Arealet er beregnet. TBA utgjør veranda utenfor stuen .

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/revkirent 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.

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 innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Borettslaget har skiftet ventilasjonsenheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Ole Martin Skaar Næss	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Aage Håkonsens vei 1C

Hjemmelshaver

Sollia Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
985221324		Kongsberg Boligbyggelag	Næss Ole Martin Skaar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
19	100	199 000	285 918 31.12.2025

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

Leiligheten ligger i et etablert boligområde.

Det er med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og kollektivtransport.

Det er gode tur- og friluftsmuligheter i nærområdet, samt enkel adkomst til Kongsberg sentrum og øvrig infrastruktur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id: 303 180R

Navn: Gamlegrendåsen (1.2.1995)

Formål: Annet kombinert formål

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, asfalterte flater, belegningsstein og noe vegetasjon.

Utvendig tomteareal er fellesareal, og andelseiere disponere det arealet som naturlig tilhører boligen, som for eksempel terrasse/veranda i tilknytting 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	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.03.2004		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.10.2005		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	20.04.2026	Korrigert tekst under beskrivelse av eiendommen.

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

Ole Martin Skaar Næss

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Aage Håkonsens vei 1C

3610 KONGSBERG

3303-8616/115/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TK Ventilasjonsteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Dette er via borettslaget, da det er de som er ansvarlige for ventilasjonssystemet. Ventilasjonsanlegget er byttet til en nyere modell. Videre er kjøkkenviften byttet av samme firma samtidig, men dette er for meg som eier, og den går ikke på borettslaget

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?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Nytt renseanlegg i kommunen vil trolig medføre høyere renovasjonsavgifter - som videre vil bli en økning i fellesutgifter

Generelt

29. Har boligen 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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bekjent faglært tømrer og jeg satte inn en skyvedørsgarderoben i gangen. Men ikke gjort mellom noe firma

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.

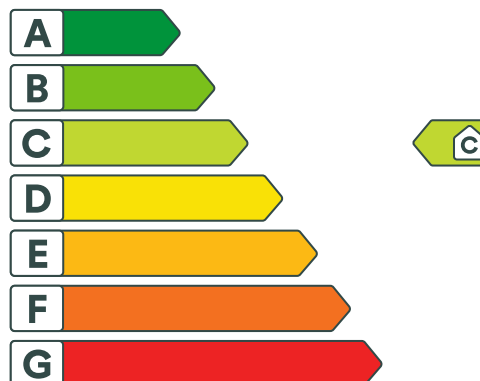
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse Aage Håkonsens vei 1C, 3610 KONGSBERG	
Dato for energimerking 10.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279808
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 23458926
Gårdsnummer 8616	Bruksnummer 115
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2005	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 56,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
143,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
159,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 425 kWh



Aage Håkonsens vei 1C, 3610 KONGSBERG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Aage Håkonsens vei 1C, 3610 KONGSBERG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedtekter

for Sollia borettslag org nr 985 221 324.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel, tilknytningsforhold og spesielle driftsforhold

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 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 vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Regnskapsførsel og fordelingsnøkkel

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

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

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

9-3 Styrets vedtak

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Sollia Borettslag

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

Borettslaverne skal holde adkomst til egen bolig i orden.

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

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

Bruk av kullgrill ved bolig er ikke tillatt.

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

Brudd på ordensreglene kan medføre erstatningsansvar.

2. KILDESORTERING AV AVFALL

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

Husordensregler for Sollia Borettslag

3. SANITÆRANLEGG

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

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

Alle innredninger og utstyr ellers må behandles forsiktig.

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

4. AREALDISPOSISJONER

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

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

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

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

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

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

Styret kan tildele/fordele faste parkeringsplasser.

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

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

Husordensregler for Sollia Borettslag

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

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

5. BRØYTING/STRØING

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

6. BILKJØRING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

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

7. BRUK AV PARKERINGSAREALET

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

8. BRUK AV GARASJER OG MOTOR/KUPEVARMER

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

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

Husordensregler for Sollia Borettslag

9. FELLESGARASJE/-BOD

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

10. YTRE VEDLIKEHOLD

Utgifter til ytre vedlikehold dekkes inn gjennom husleia. Det betyr at det er borettslagets gjennom styret som har det overordnede ansvar for å gjennomføre ytre vedlikehold. Vedlikeholdsarbeid utføres via innleid hjelp, dugnad eller den enkelte beboer, avhengig av kostnad og omfang.

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

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

11. INDRE VEDLIKEHOLD

Det avsettes ikke midler til indre vedlikehold av hver enkelt leilighet. Det påhviler således den enkelte beboer å dekke utgifter til indre vedlikehold, jfr. borettslagets vedtekter pkt. 5.1

5.1

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

12. DYREHOLD

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

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

13. FIBER FOR INTERNETT/TV

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

Husordensregler for Sollia Borettslag

14. FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom egen skadeforsikring. Fremgangsmåte ved skade som kommer inn under begrepet forsikring:

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

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

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

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

15. REGLER OM RO

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

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

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

16. DUGNAD

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjørt: 31.03.26 Side 1 av 2

Sollia II Borettslag	Vår ref.: 57/19	Fødselsdato eier: 27.12.2000
Aage Håkonsens vei 1 C	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3610 KONGSBERG	Eiere: Ole Martin, Skaar Næss	
Organisasjonsnr: 985 221 324	Andelsnr: 19	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 5 770

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	2 574
	RENTER FELLESGJELD	991
	AVDRAG FELLESGJELD	2 205

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	285 918	Gjeld siste årsoppg.:	299 010
Klient ajourf. lån:	4 574 691	Klient gj. s. årsoppg.:	4 784 162

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 20, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 4.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 31.03.2026: 4 574 691

Andel av saldo: 285 918

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

Fastrente 3 år fra 1.3.2026

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rune Morgan Holt

Adresse: Ole Engebretsens vei 9

Postnr/-sted: 3610 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 40174714

E-post: runemorgan@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 31.03.2026

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	78 135	Gjeld:	326 154	Andre inntekter:	1 407
		Utgifter:	3 902		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	199 000
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	19

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2005

Gårds/bruksnr: 8616/115, 8616/116

Bygningstype: 4-MANNSBOLIG

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 13493.1

Antall leiligheter: 16

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0002551875

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	03.02.2005	Første innflytting:	04.02.2005
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjørt: 31.03.26 Side 2 av 2

Sollia II Borettslag	Vår ref.: 57/19	Fødselsdato eier: 27.12.2000
Aage Håkonsens vei 1 C	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3610 KONGSBERG	Eiere: Ole Martin, Skaar Næss	
Organisasjonsnr: 985 221 324		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass/motorvarmerplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett gjelder innenfor Soll		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Andel BBL		

Fasiliteter:

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

Borettslaget har avtale med Viken Fiber: Altibox Flex S.

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

Annen informasjon:



KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

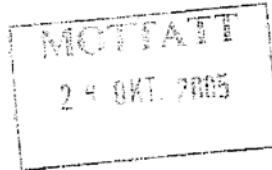
Vår saksbehandler
Margrete Vaskinn tlf. 32866425

Dato:
20.10.2005
Deres ref.

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

Byggfornyelse AS
Sandsværveien 228

3617 KONGSBERG



Bygningsnr. 23458926, 23458934,
23458942, 23458950

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

FERDIGATTEST

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

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

Med vennlig hilsen

Synnøve Bergrem
seksjonsleder

Margrete Vaskinn
saksbehandler

Kopi:

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

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

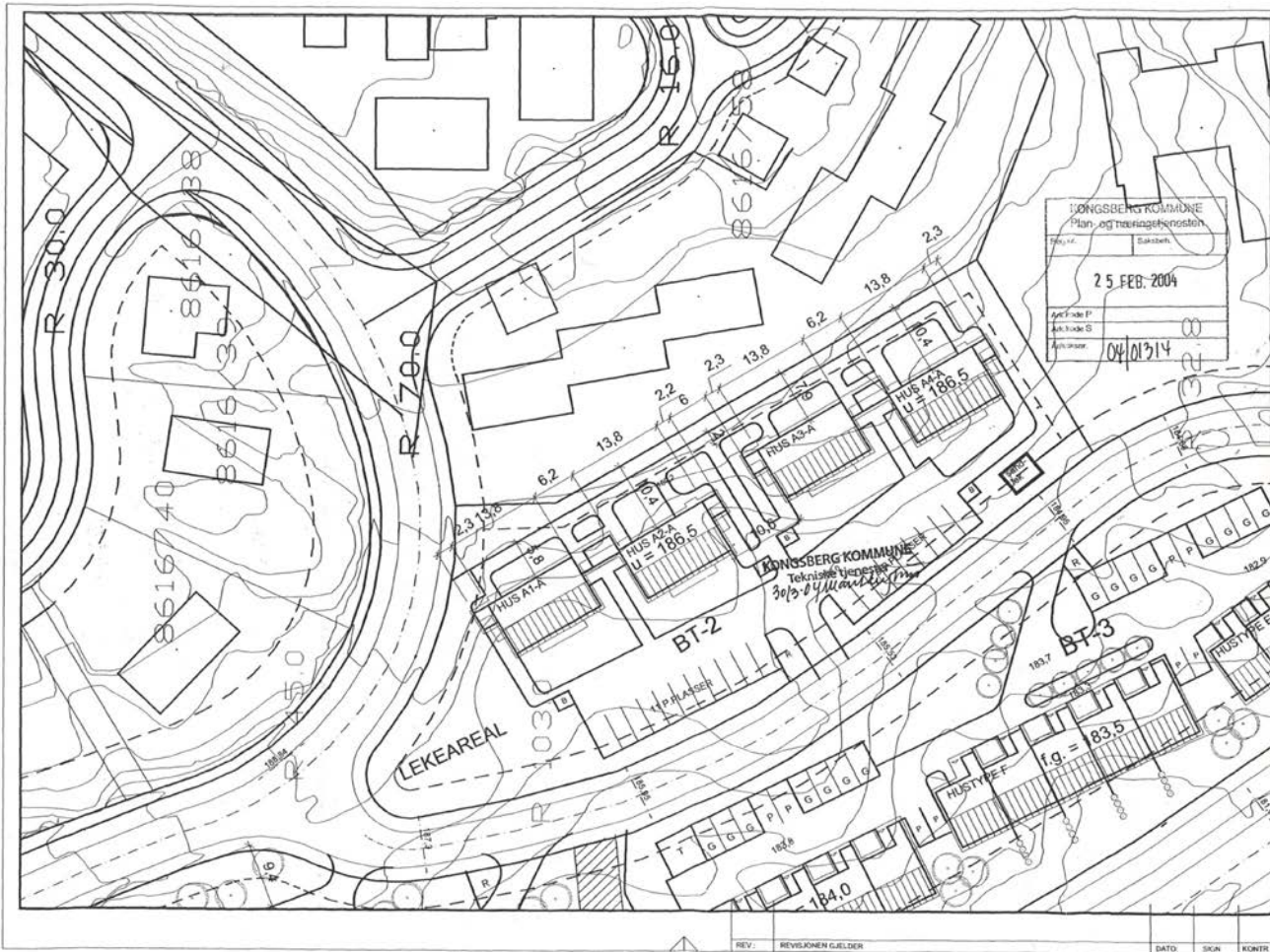
Postadresse:
PB 115
3602 KONGSBERG

Besøksadresse:
Rådhuset Kirkegt. 1

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

Telefaks:
32866402

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



Sollia Borettslag
 Byggeområde AS, Kongsberg
 Byggetrinn 2 - utomhusplan Oppdr. nr. 8120

MÅL:	1:500
DATE:	06.08.03
TEGN:	Sollia
KONTROL:	
SAK NR.:	
TEGN NR.:	212

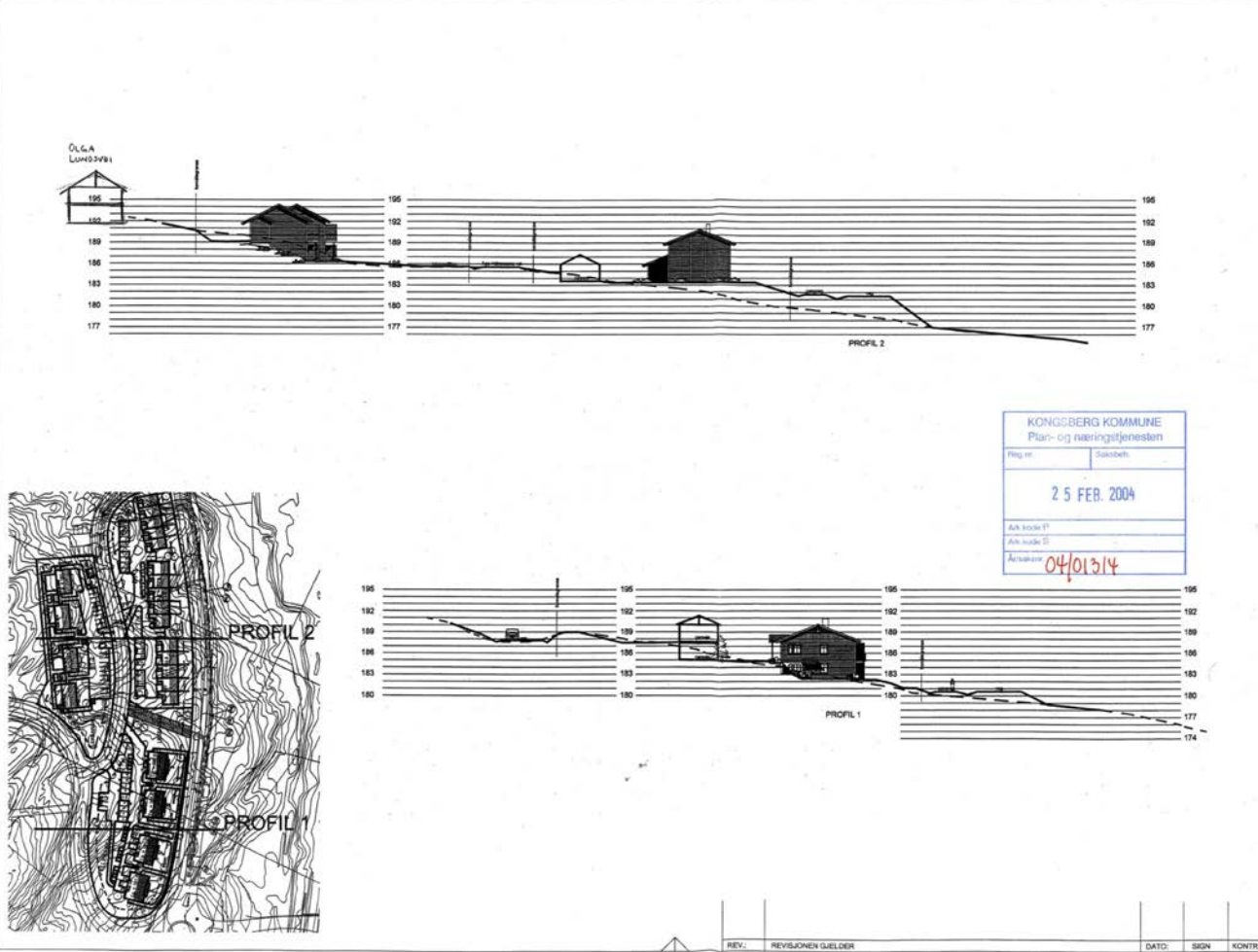
REV.:	REVISJONEN GJELDER	DATE:	SIGN:	KONTROL:
-------	--------------------	-------	-------	----------

Di



Oppdr. nr. 8120
 Solli Borettslag
 Byggefornelse AS, Kongsberg
 terrengprofiler

MÅL:
 1:500
 DATO: 08.07.03
 TEIGN: *Solli*
 KONTR.:
 SAK NR.:
 TEIGN. NR.:
 211



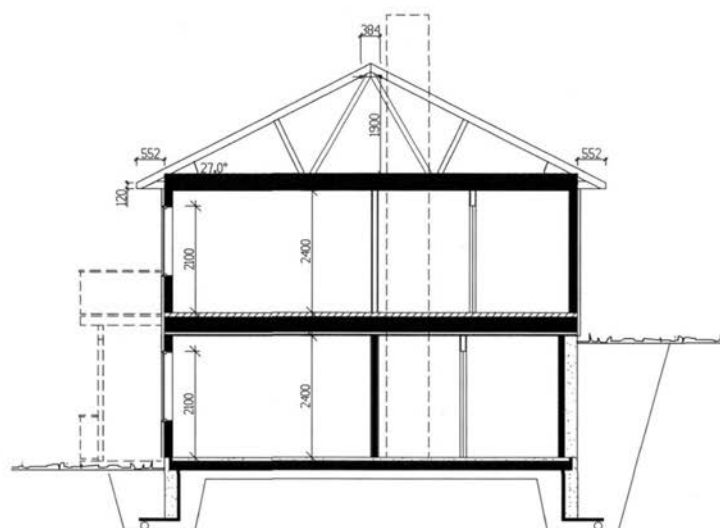
Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m ²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	49,8	x 1,0	49,8	49,8
Utv. bod undetg.	5,0	x 0,5	2,5	0,0
Sum 1 m ²	55		52	50

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m ²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	51,2	x 1,0	51,2	51,2
Utv. bod l. etg.	5,0	x 0,6	3,0	0,0
Sum 1 m ²	56		54	51

Brutto Grunnflate 254 (Gjelder hele bygget)
 Bebygg Areal (BYA) 279 (Gjelder hele bygget)



KONGSBERG KØP LØSNE
 Plan- og næringstjenesten

Reg. nr. Sørstokk

24 MARS 2004

Auktores P
 Auktores S
 Auktores

04101314

Hus A1 og A2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B 19.03.04 15
 A 09.02.04 GF

SNITT OG AREALER

Tiltakshaver :
 A/L Kongsberg Boligbyggelag
 Kongsberg

Kundnr.: 622009

MAL 1 : 100

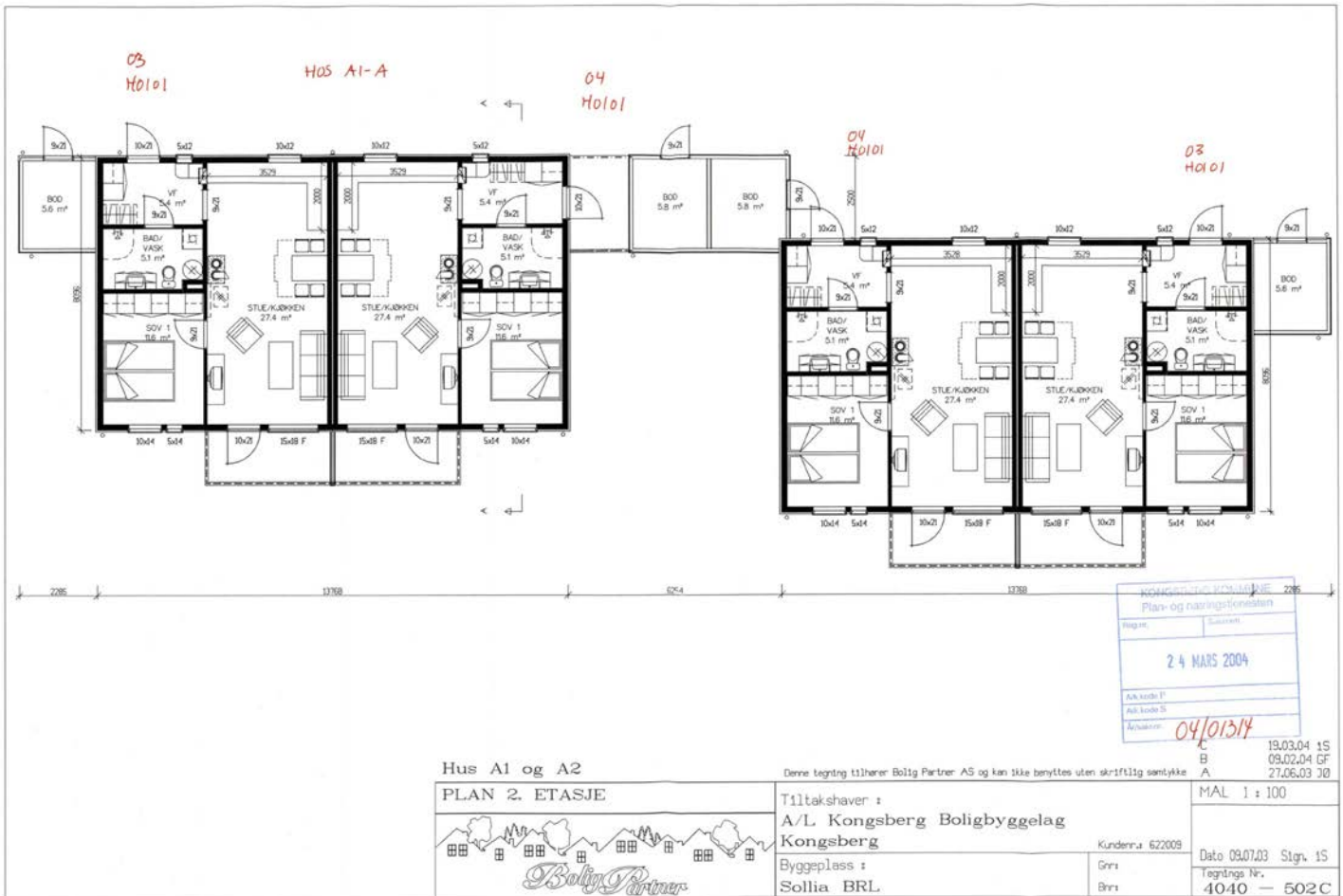


Byggeplass :
 Sollia BRL

Gnr:
 Bnr:

Dato 09.07.03 Sign. 15
 Tegnings Nr.
 4040 — 501 B

vedlegg b



KONGSBERG BOLIGBYGGELAG
 Plan- og nærvingsforeningen
 Tegnet: _____ Saksbehandler: _____
 24 MARS 2004
 Arkivkode F: _____
 Arkivkode S: _____
 Arkivkode: 04/01314

Hus A1 og A2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

19.03.04 1S
 B 09.02.04 GF
 A 27.06.03 3B

PLAN 2. ETASJE

Tiltakshaver :
 A/L Kongsberg Boligbyggelag
 Kongsberg
 Byggeplass :
 Sollia BRL

Kundenum 622009

Gnr:

Bnr:

MAL 1 : 100

Dato 09.07.03 Sign. 1S
 Tegnings Nr.
 4040 - 502C





FASADE MOT SØR

KONGSBERG KOMMUNE	
Plan- og næringssjonesen	
Prosjekt	Arkitekt
24. MAJ 2004	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Ark.kode	04/01514

Hus A1 og A2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B 15.03.04 15
A 09.02.04 GF

FASADE 1

Tiltakshaver :
A/L Kongsberg Boligbyggelag
Kongsberg

Kundenr. 622009

MAL 1 : 100



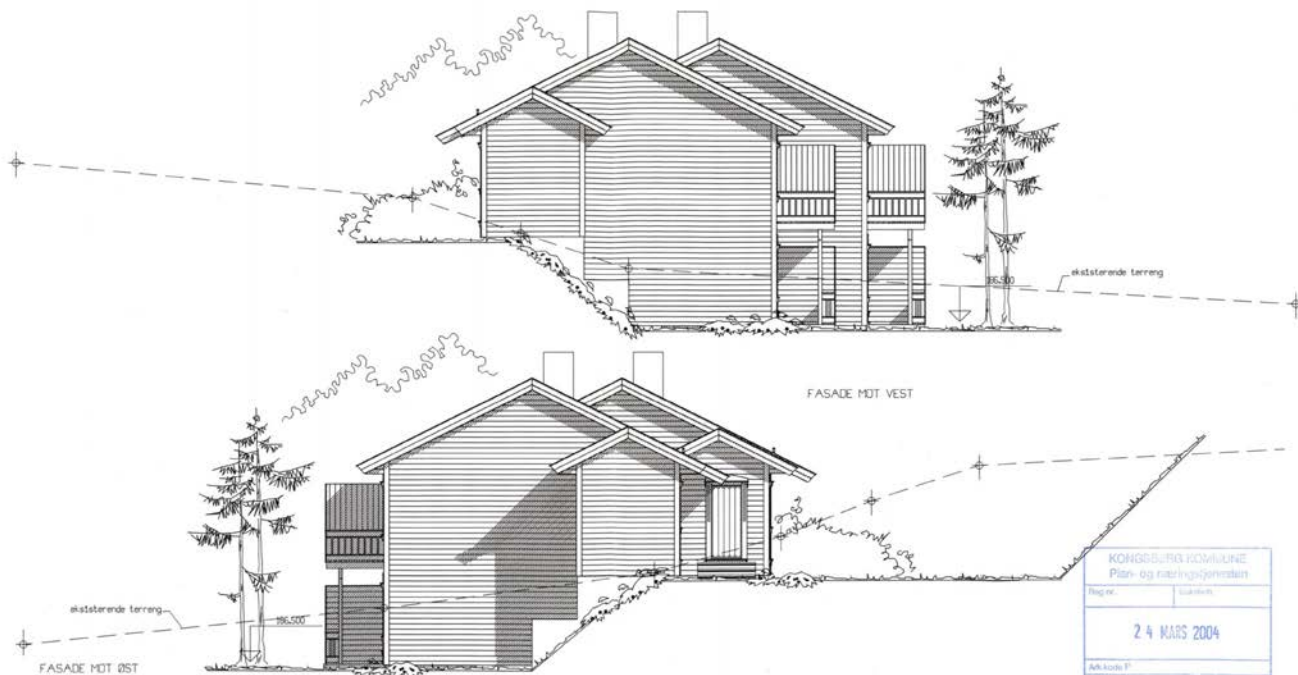
Byggeplass :
Sollia BRL

Gnr:

Bnr:

Dato 09.07.03 Sign. 15

Tegnings Nr.
4040 - 505 B



KONGSBERG KOMMUNE	
Plan- og næringsetningen	
Reg. nr.	Utskrift
24 MARS 2004	
Adk.kode P	
Adk.kode S	
Arkivnr.	04/01314

Hus A1 og A2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B 19.03.04 15
A 09.02.04 GF

FASADE 2 og 4

Tiltakshaver :
A/L Kongsberg Boligbyggelag
Kongsberg

MAL 1 : 100



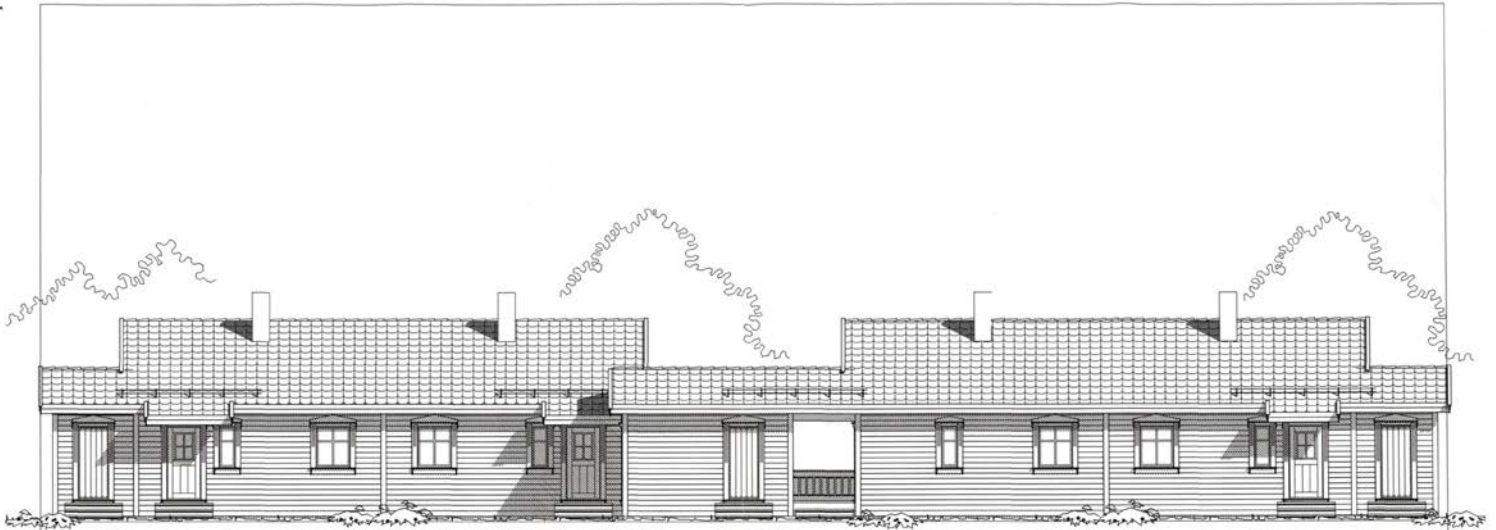
Byggeplass :
Sollia BRL

Kundnr.: 622009

Gnr:

Bnr:

Dato 09.07.03 Sign. 15
Tegnings Nr.
4040 - 506 B




FASADE MOT NORD

KONGSBERG KOMMUNE	
Plan- og næringsforvaltning	
Prosjekt	Saksbehandler
24 NASS 2004	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Årskategori	04/01314

Hus A1 og A2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B 15.03.04 15
A 09.02.04 GF

FASADE 3	Tiltakshaver : A/L Kongsberg Boligbyggelag Kongsberg	Kundnr.: 622009	MAL 1 : 100
	Byggeplass : Sollia BRL	Oppr. Brev	Dato 09.07.03 Sign. 15 Tegnings-Nr. 4040 - 507B

BruksenhetId	103345362	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	23458926	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Aage Håkonsens vei 1C, 3610 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 2.etg	Vedovn	Dovre AS	Dovre 250 Cb, 250 Cbs, 25 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
02.12.2025	Tilsyn	29.05.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Tilsyn med fyringsanlegg ble varslet her med post/brev til Aage Håkonsens vei 1c, til 23.01.2023 mellom kl 9:00 og 10:30. Eier/beboer var ikke hjemme kl 09:26. Banket, og ringte på.

BruksenhetId	103345361	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	23458926	Bruksenhetsnummer	U0101



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	8616	115	0	0	Aage Håkonsens vei 1A, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 1B, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 1C, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 1D, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 3A, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 3B, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 3C, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 3D, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 5A, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 5B, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 5C, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 5D, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 7A, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 7B, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 7C, 3610 KONGSBERG Aage Håkonsens vei 7D, 3610 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	3767.29m ²
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	3768.48m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3303 180R	Gamlegrendåsen (1.2.1995)	Annet kombinert formål	3752.72m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
143R	Ove Gjeddes vei - Gamlegrensåsen III (28.4.1983)
143R3	Ny adkomst til Gamlegrendåsen fra Gomsrudveien (6.2.2001)
219R	Gamlegrendåsen syd (13.3.2003)
464R	Ove Gjeddes vei dagligvare (11.1.2017)

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID

Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



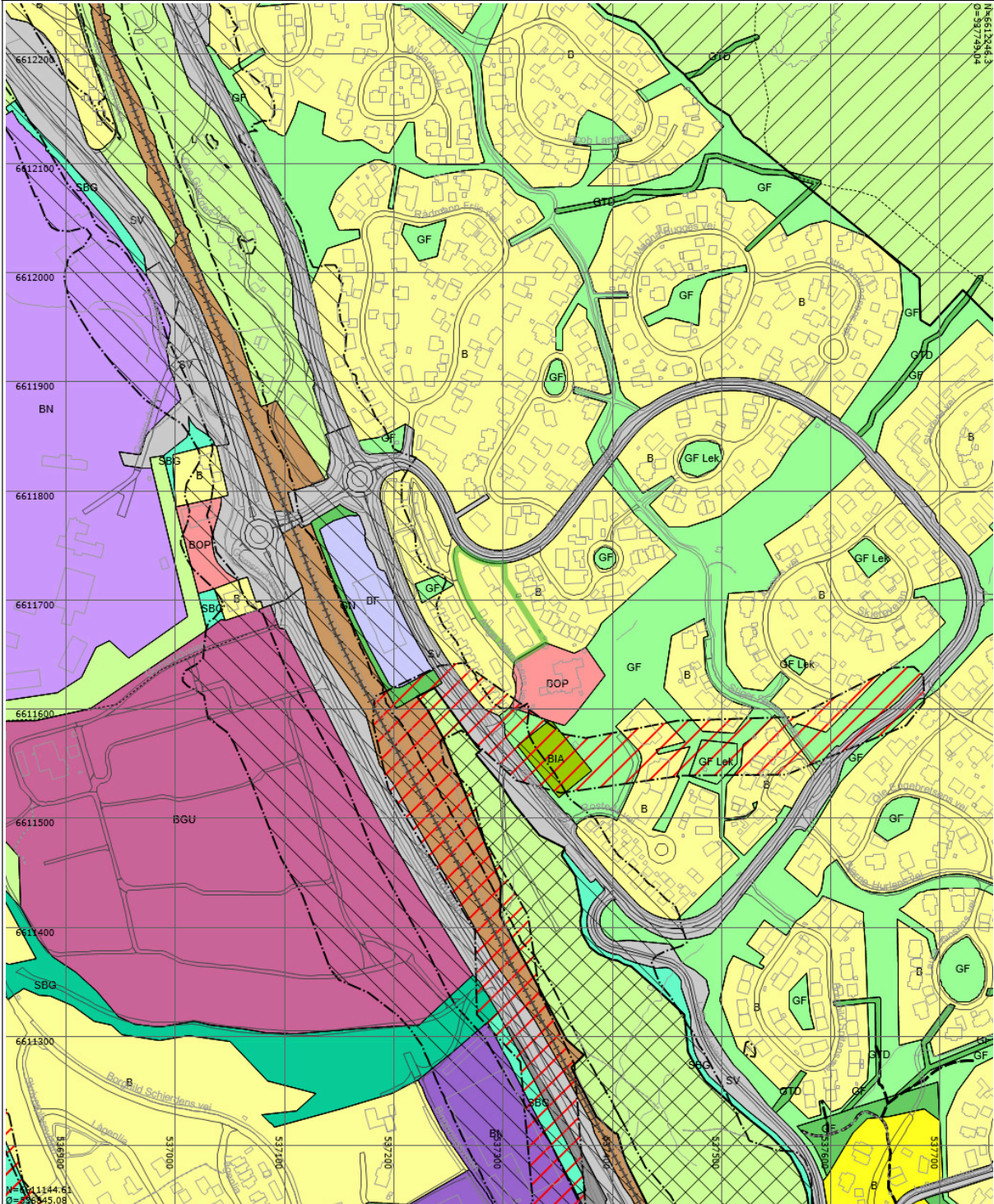
Kongsberg
kommune

Kommuneplan


Eiendom:	Gnr: 8616	Bnr: 115	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Aage Håkonsens vei 1C 3610 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			



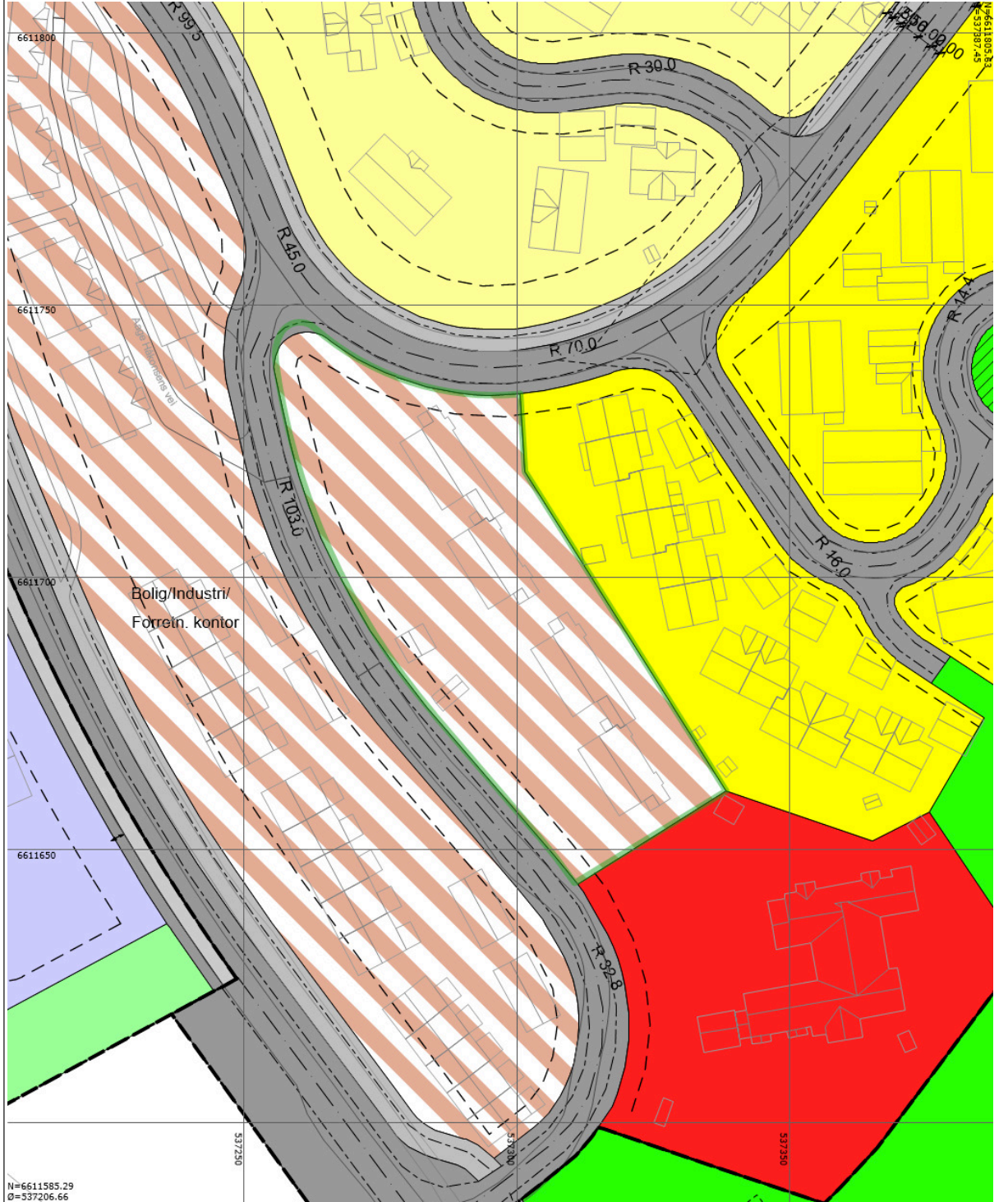
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

 TakoverbyggKant	 Jernbane	 Traktorveg midtlinje
 Udefinert bygning	 Godkjente byggetiltak	 Bygning
 Kanal og grøft	 Elv og bekk	 Gang- og sykkelveg
 Traktorveg	 Veg	 Bru
 Innsjø	 KULTURMINNELINJE	 KpBestemmelseOmråde
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Lokalturveg - På bakken - Nåværende	 Jernbane - På bakken - Nåværende	 Jernbane - Tunnel - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner
 Grense for støysoner	 Hensyn friluftsliv	 Flomfare
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Forretninger - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Næringsvirksomhet - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Grav- og urnelund - Nåværende
 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Næringsvirksomhet - Fremtidig	 Veg - Nåværende
 Bane - Nåværende	 Veg - Fremtidig	 Blå/grønnstruktur - Nåværende
 Friområde - Nåværende	 Blå/grønnstruktur - Fremtidig	 Naturområde - Fremtidig
 Turdrag - Fremtidig	 Friområde - Fremtidig	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
Fylkesveg gatenavn_	Kommunalveg gatenavn_	Privatveg gatenavn_
Skogsbilveg gatenavn_		

 Kongsberg kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 8616	Bnr: 115	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Aage Håkonsens vei 1C 3610 KONGSBERG, m.fl.				
	Annen info:	Gamlegrendåsen				



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Kanal og grøft
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 RpGrense
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse	 Offentlig bebyggelse
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Gangveg
 Offentlig friområde	 Felles lekeareal	 Annet kombinert formål
 Forretninger	 Kjøreveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Vegetasjonsskjerm	Kommunalveg gatenavn_	Privatveg gatenavn_

Nabolagsprofil

Aage Håkonsens vei 1C - Nabolaget Thiesmannsåsen/Gomsrud - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Magna Bugges vei Linje 401	3 min 0.2 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	8 min 4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 13 min
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

Skoler

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 396 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	7 min 3.5 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	8 min 4.3 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 206 elever, 17 klasser	9 min 5.1 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	8 min 4 km
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	9 min 4.2 km

«Lite trafikk, nærhet til naturen og rimelig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

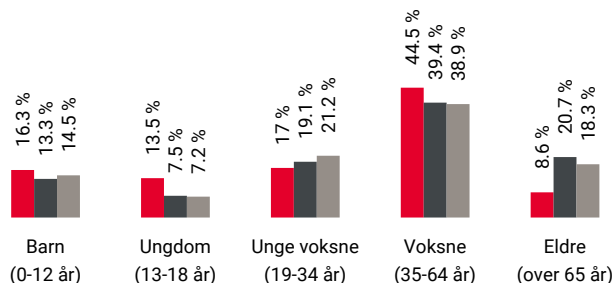
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mormors Have barnehage (1-5 år) 86 barn	8 min 0.5 km
Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år) 58 barn	17 min 1.4 km
Løvås barnehage (0-4 år) 15 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

Kiwi Gomsrud	3 min
Coop Extra Gamlegrendåsen Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



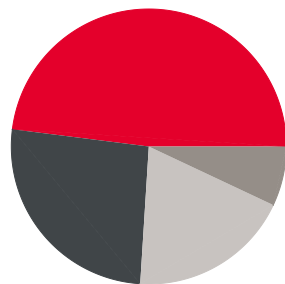
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

Gamlegrendåsen kunstgress 7er Fotball	3 min 0.3 km
Soners vei sandvolleyballbane Sandvolleyball	6 min 0.5 km
EVO Kongsberg	8 min
Sense trening og helse	8 min

Boligmasse



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

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

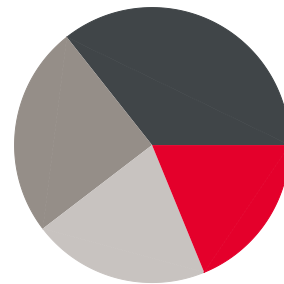
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Stortorvet Senter	7 min
Vitusapotek Åsen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

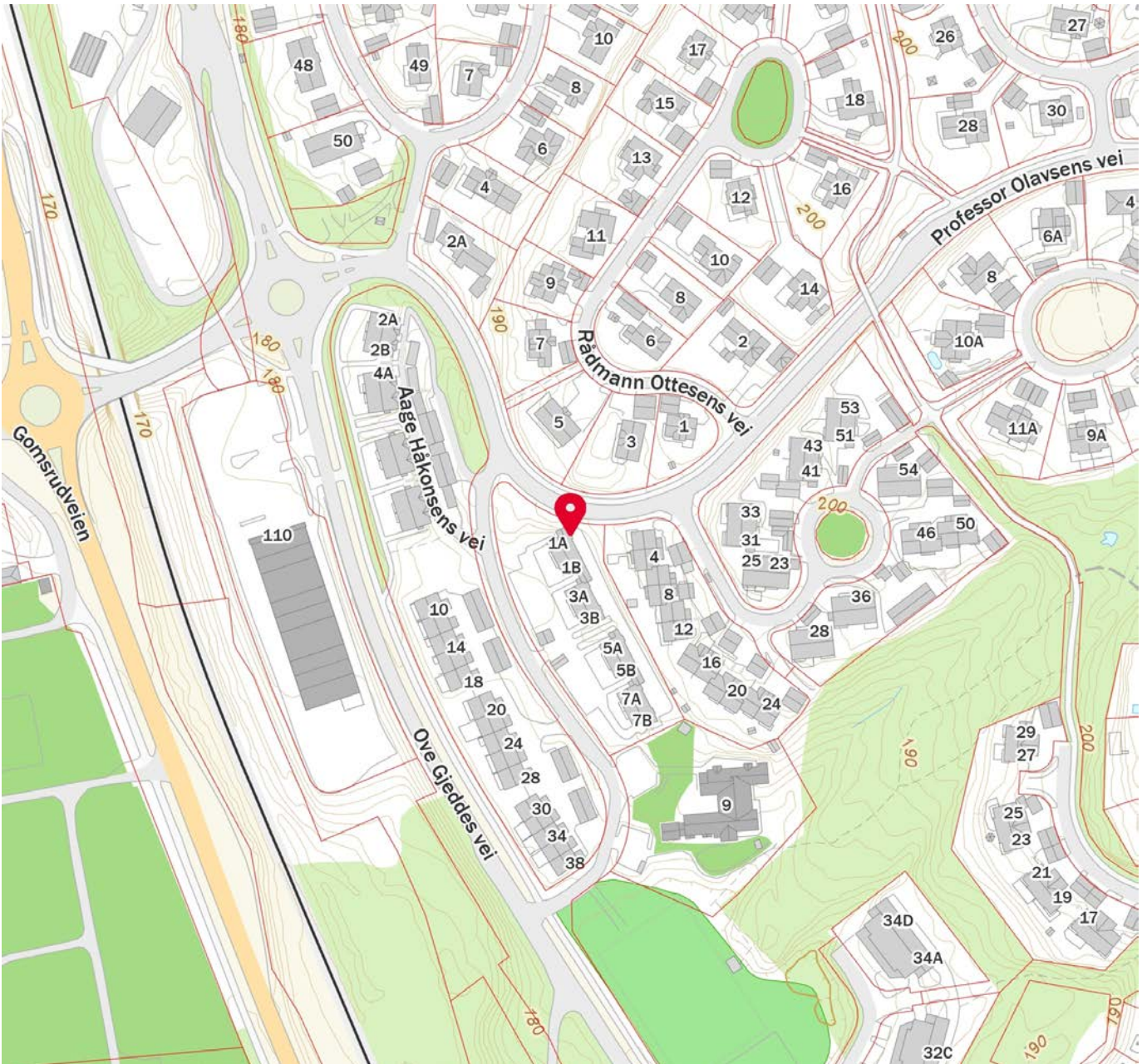


0% 46%

- Thiesmannsåsen/Gomsrud
- Kongsberg
- Norge

Sivilstand

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



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Aage Håkonsens vei 1C
3610 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Cathrine Haraldstad

Telefon: 949 82 400
E-post: cathrine.haraldstad@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