



aktiv.

Granittveien 3C, 3615 KONGSBERG

**Pen 3- roms med gode
utsiktsforhold - Kort vei til
Teknologiparken - Parkering -
V.vann og trappevask inkl.**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 192 702,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 2 352 304,-
Felleskostn.: Kr 5 286,-
Selger: Stein Ivar Sylte

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 71/75 kvm
Tomtstr.: 13255.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7382, bnr. 4
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1305260005

Velholdt bolig med en fin beliggenhet nær skog og mark, barnehager og skole

Velholdt leilighet på Steglet som er modernisert med blant annet nyere bad fra 2012 med fliser på gulv og varmekabler.

Badet er renoveret med nye rør i rør i rørsystem, samt vannstopp. Kjøkkenet er fra 2015, romslig med spiseplass, og godt med skaplass.

2 gode soverom, hvor det ene har garderoberom, og det andre skyvedørs garderobe

Leilighetens gulvoverflater består av parkett, laminatgulv og belegg, mens det er hovedsakelig malte plater og tapet på veggene.

Fra stuen er det utgang til koselig veranda.

En fin og praktisk leilighet med en god planløsning og godt med skaplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Andre vedlegg	69
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, bod

BRA-e: 4 kvm Bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA utgjør terrassen. Arealet er fastsatt med noe skjønn, grunnet konstruksjonen utforming.

BRA-e utgjør bod i kjeller. I tillegg disponerer boligen "matskap" i felles bod i kjeller.

Arealet i denne boligen er vanskelig, eller til dels umulig, å måle helt nøyaktig på grunn av utformingen og innredningen av rom samt bygningskonstruksjonen. Ytterveggen mot gangen har flere inntrappinger som er vanskelig å måle/definere eksakt, noe som kan medføre avvik. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (bruksareal).

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

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Bodene ved kjøkkenet er gjort om til vaskerom. Endring fra sekundærrom til primærrom krever søknad om bruksendring til kommunen for å få rommene godkjent i samsvar med dagens bruk.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13255.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesareal er ryddig og pent opparbeidet med gressplen diverse beplantning og asfalterte internveier. Felles parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje i langblokka på Steglet med takoverbygget balkong og en fin utsikt mot Skrimfjellet!

Steglet er en bydel som ligger sydvest for Kongsberg sentrum og har på grunn av sin gunstige beliggenhet nær Teknologiparken, økt sin attraktivitet parallelt med Kongsberg-industriens utvikling de senere årene. Området kan blant annet tilby barnehager, barneskole, flotte turområder, lekeplass, fotballbane og en større dagligvarebutikk som ligger like ved. Godt kollektivtilbud med hyppige avganger fra Sandsværveien, det er også fine gang- og sykkelveier inn til sentrum.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av konsentrert boligbebyggelse i form av blokker og rekkehus, samt en del frittliggende eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)

Kragsgate barnehage (1-5 år)

Venåsløkka barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Wennergskole (1-7 kl.)

Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg vgs.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplassen "Gudes gate" langs Sandsværveien tilbyr VY ekspress buss retning Notodden og Oslo.

Lokalbuss med linje 409 og 410.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Veggene består av mur- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning og fasadeplater. Vurderingen er begrenset til kun veggene utenfor stuen.

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

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdøren i tre er fra 1999, mens brann- og lydklassifisert entrédør er av ukjent dato.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget veranda utenfor stue, vendt mot sør. Utført med stålkonstruksjon, gulv av impregnert treverk samt rekkverk av metall og tre. Plexiglass mot naboeranda. Adkomst via enkel, smal dør på siden av verandaen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

1 ETASJE

Gang:

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

Kjøkken:

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

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom ved kjøkken:

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

Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Bod:

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

Stue:

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 18 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot stue:

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

Målt høydeforskjell på ca. 4 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.

Tomteforhold:

Terrengforhold: Terrenget er relativt flatt rundt selve bygningen.

TG2

Dører

Balkongdøren kan være noe vanskelig å låse og lukke.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas justering eller vedlikehold av balkongdøren for å sikre at den kan lukkes og låses uten problemer.

Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre redusert funksjon, økt slitasje og risiko for at døren ikke gir tilstrekkelig tetting eller sikkerhet.

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

Andre utvendige forhold

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

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på gulv, utfordringer med møblering og innredning, samt oppsprekking av gulvskjøter. Tiltak bør vurderes spesielt ved fremtidig renovering eller utskifting av gulv.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får økt slitasje over tid.

Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann, eller eventuelt montere lekkasjesikring som et kompenserende tiltak. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet og økt risiko for fuktskader.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist liten til ingen fall ved døren. Konsekvens/tiltak: Det er påvist lite til ingen fall ved døren, noe som kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Dette øker risikoen for at vann kan bli liggende på gulvet og potensielt forårsake fuktskader over tid.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er påvist at ventilatoren har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak: Ventilatoren bør utbedres eller byttes for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt. Begrenset effekt kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for luktproblemer på kjøkkenet.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø.

Vannledninger - rør i rør

Det er påvist at rør-i-rør-skapet ikke er tett.

Konsekvens/tiltak: Rørskapet bør utbedres slik at rør-i-rør-skapet blir tett, for å unngå risiko for vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG3

Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

TGIU

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Terrengforhold

Terrenget er relativt flatt rundt selve bygningen. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. 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.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygningen, da manglende tiltak kan medføre helserisiko for beboere.

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

Det anbefales å få gjennomført en elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for brann eller personskaide.

Verditakst

Kr 2 150 000

Innhold

Gang, bad, kjøkken, stue med utgang til veranda, 2 soverom, vaskerom /bod.
Bodplass i egen bod og i avlåsbart skap i tidligere kjølerom, samt i felles bodrom i kjeller.
Biloppstillingsplass i parkeringshus medfølger.

Standard

Velholdt leilighet på Steglet som er modernisert de siste årene med blant annet nyere bad fra 2012 med fliser på gulv og varmekabler.
Badet er renovert med nye rør i rør i rørsystem, samt vannstopp. Kjøkken er fra 2015, romslig med spiseplass og godt med skaplass.
2 gode soverom, hvor det ene har garderoberom
Leilighetens gulvoverflater består av parkett, laminatgulv og belegg, mens det er hovedsakelig malte plater og tapet på veggene.
Fra stuen er det utgang til koselig veranda. En fin og praktisk leilighet med en god planløsning og godt med skaplass. Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Viken Fiber 200 Flex.

Parkering

Parkering i garasje, muligheter for installering av ladeboks. Ladebokser må være godkjent av garasjestyrets elektriker.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If, polisenummer SP561298

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet, gulvvarme på bad

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 2 150 000

Omkostninger kjøper

2 150 000 (Prisantydning)

192 702 (Andel av fellesgjeld)

2 342 702 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 352 304 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 361 204 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 364 004 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primærbolig

Kr 738 897 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 955 587 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker: avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og skatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, varmtvann, trappevask og vaktmester.

Styret har inngått avtale med KBBL hms som ivaretar plikten for et HMS-system.

Borettslaget har avtale med Viken Fiber - Altibox 200 Flex.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 286

Andel Fellesgjeld

Kr 192 702

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.01.2026

Andel fellesformue

Kr 67 533

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Utsikten Borettslag

Organisasjonsnummer

954112705

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Utsikten I er et hyggelig og veldrevet borettslag bestående av 48 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12122567662, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 198

Saldo per 28.08.2025: 9 518 041

Andel av saldo: 211 438

Første termin/første avdrag: 26.03.2012 (siste termin 26.02.2042)

Annuitetslån, 30 år

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Dersom andelen skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten vil bli forhåndsutlyst på KBBL sine hjemmesider og må meldes der eller til vårt kontor på eget skjema innen annonsert frist. Bud er ikke å regne som melding av forkjøpsrett.

Har du spørsmål vedrørende forkjøpsrett kan du ta kontakt med megler eller Kongsberg boligbyggelag.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Det er for 2025 budsjetert med et underskudd, basert på påkostninger og vedlikehold med kr 61 203,-

Laget har god økonomi, egenkapital.

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 tillatt med dyrehold så fremt naboer ikke blir sjenert eller plaget av allergi. Hunder og katter skal registreres hos styret på epost til utsiktenbrl@kongsbergbbl.no, og borettslagets dyreholds erklæring skal underskrives. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad, gjerne 2 ganger i året

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7382, bruksnummer 4 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 5 i Utsikten
Borettslag med orgnr. 954112705

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/7382/4:

29.06.1981 - Dokumentnr: 3564 - Bestemmelse om veg

22.08.1972 - Dokumentnr: 2995 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:7382 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 735338 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:7382 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 277354 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:7382 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bygg datert 08.11.1973.

Det er utstedt ferdigattest for balkong datert 10.03.2000.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.11.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan

Området er i kommuneplanens arealdel 2022–2030, vedtatt 22.06.2022, avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

Området er videre omfattet av bestemmelser knyttet til fysisk utforming av anlegg. I tillegg er området innenfor gul sone iht. T-1442.

Gjeldende regulering

Eiendommen ligger innenfor et regulert område. Området er regulert i henhold til reguleringsplan Svartås – Endring av planen – unntatt krysset med Sandsvæerveien, vedtatt 12.01.1989 (plan-ID 3303 043R7).

Reguleringsformål innenfor planområdet omfatter blant annet boliger, felles gangareal, felles lekeareal, felles parkeringsplass, gang- og sykkelvei samt kjørevei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markedspakke kr 14 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 355,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger, sikring.

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.01.2026























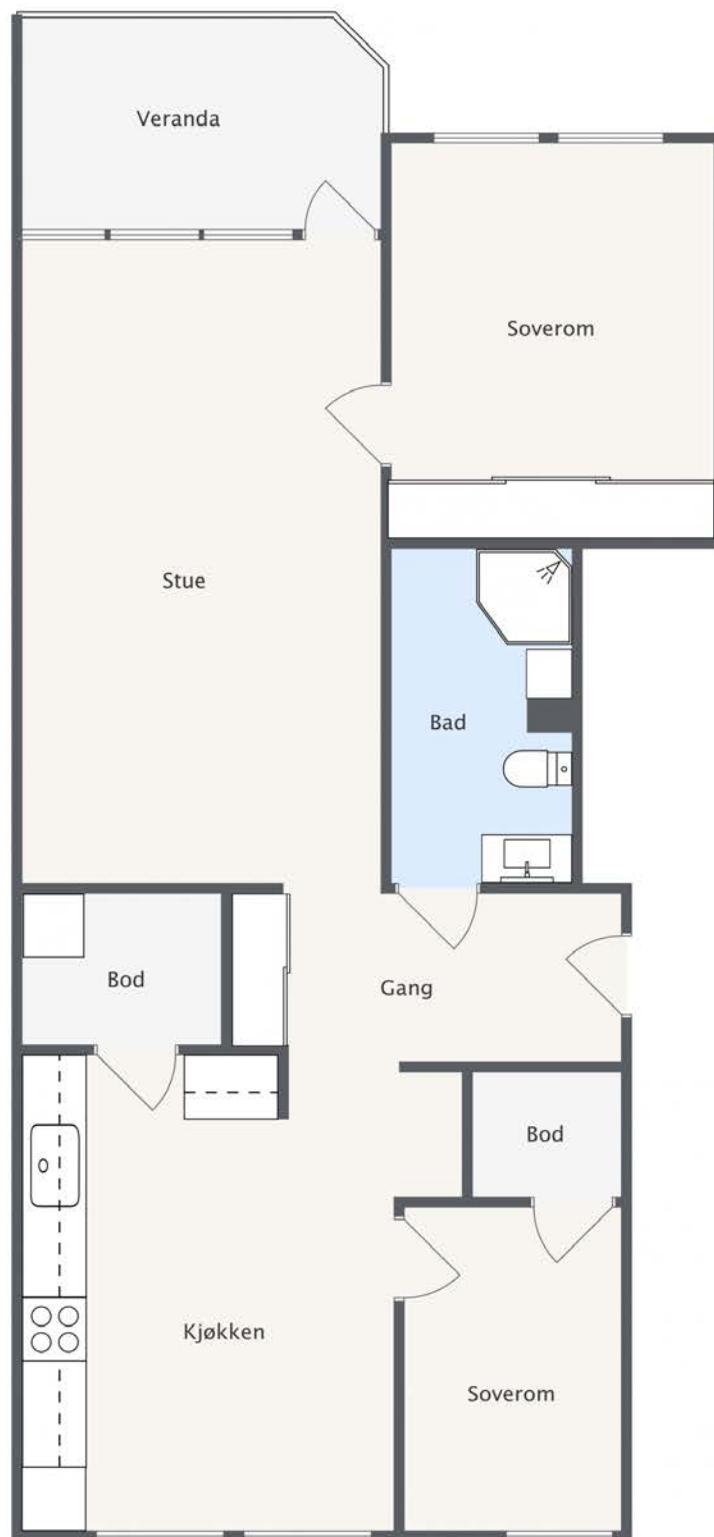








Granittveien 3C (1. etg.)



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 byggesgodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Granittveien 3C, 3615 KONGSBERG
 KONGSBERG kommune
gnr. 7382, bnr. 4
Andelsnummer 5

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 20863-1202

Referansenummer: HP9468

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har utvendige vegger i mur- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med fasader kledd med stående trekledning og fasadeplater. Taket er flatt, tekket med takpapp/folie. Grunnmuren består av betong, med støpt betonggulv i kjeller.

Leiligheten har gjennomgående normal standard basert på alder og oppgraderinger som er utført. Badet er fra 2011, og mange av overflater i boligen ble modernisert/skiftet i perioden 2014/2015 i tillegg til kjøkkenet. Det er registrert enkelte avvik, i hovedsak relatert til våtrom, tekniske installasjoner og enkelte bygningsdeler.

Boligen disponerer bod og oppbevaringsskap i kjeller. Parkering i felles parkeringsanlegg, hvor boligen disponerer egen parkeringsplass med elbillader.

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: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggen består av mur- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning og fasadeplater. Kun veggen utenfor stuen er kontrollert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdøren i tre er fra 1999, mens brann- og lydklassifisert entrédør er av ukjent dato. Overbygget veranda utenfor stue, vendt mot sør. Utført med stålkonstruksjon, gulv av impregneret treverk samt rekkverk av metall og tre.

Plexiglass mot naboveranda. Adkomst via enkel, smal dør på siden av verandaen. Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler. For mer informasjon anbefales det å kontakte styret i borettslaget/sameiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, malte plater og malt betong. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Døren til badet er av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Lite rom med mange eiendeler, noe som medførte begrenset

mulighet for besiktigelse på befaringsdagen. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er målt ca. 25 mm oppkant på gulvbelegget foran Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventiler. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Renovering er utført i regi av borettslaget. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet) Fall mot sluk er målt til 1:100 innenfor dusjsjonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30 mm fra sluk i dusjnsjen, og ca. 4 mm fra hjelpesluk ved servanten. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft mellom dørblad og terskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduene. Avtrekk fra bad og kjøkken. Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Sikkingene er skiftet i senere tid. Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning. Elektriske varmekabler på badet. (ikke funksjonstestet)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget er relativt flatt rundt selve bygningen.

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

[Gå til side](#)

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

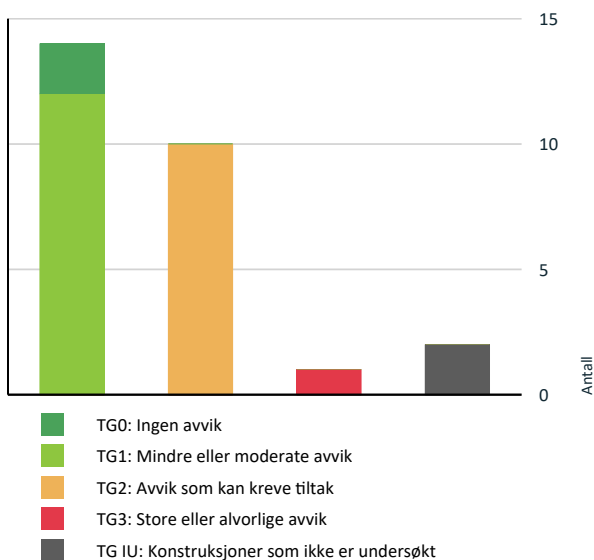
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boden ved kjøkkenet er gjort om til vaskerom.
Endring fra sekundærrom til primærrom krever søknad om bruksendring til kommunen for å få rommene godkjent i samsvar med dagens bruk.

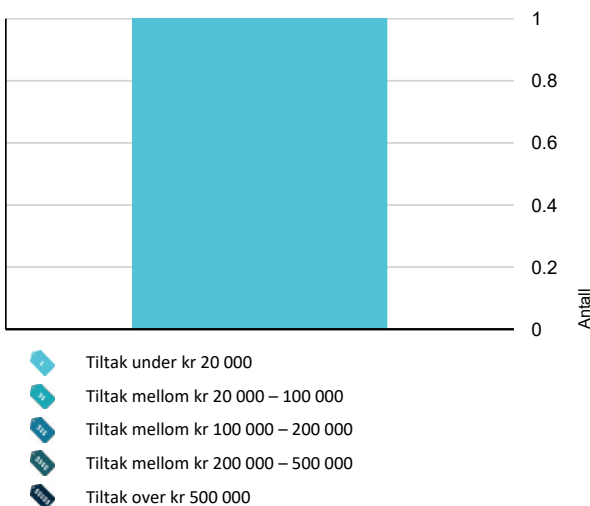
Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.
Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - rør i rør [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

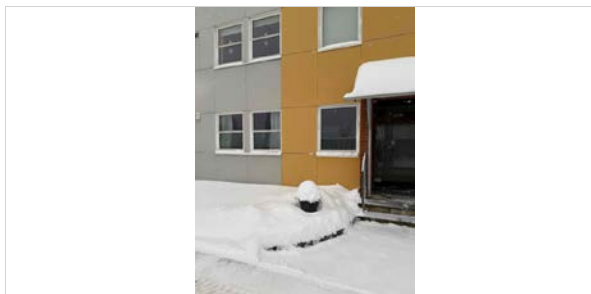
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
 - ⚠ 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.
-

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

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

2012	Modernisering	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave: 2012/13. Badet ble totalrenovert, inkludert nytt sanitærutstyr. Vann- og avløpsanlegget ble lagt om i hele bygningen.
2014	Modernisering	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave: 2014/15: Boligen ble generelt pusset opp, og det ble montert ny kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggen består av mur- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning og fasadeplater. Vurderingen er begrenset til kun veggen utenfor stuen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdøren i tre er fra 1999, mens brann- og lydklassifisert entrédør er av ukjent dato.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren kan være noe vanskelig å låse og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas justering eller vedlikehold av balkongdøren for å sikre at den kan lukkes og låses uten problemer. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre redusert funksjon, økt slitasje og risiko for at døren ikke gir tilstrekkelig tetting eller sikkerhet. Forholdet må avklares med styret i borettslaget/sameiet før eventuelle utbedringstiltak.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda utenfor stue, vendt mot sør. Utført med stålkonstruksjon, gulv av impregnert treverk samt rekkverk av metall og tre. Plexiglass mot nabooveranda. Adkomst via enkel, smal dør på siden av verandaen.

Årstall: 2000 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, malte plater og malt betong. Innvendige tak har malt betong.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 ETASJE

Gang:

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

Kjøkken:

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

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom ved kjøkken:

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

Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Bod:

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

Stue:

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 18 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot stue:

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

Målt høydeforskjell på ca. 4 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.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tiltak bør vurderes spesielt ved fremtidig renovering eller utskifting av gulv.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Døren til badet er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får økt slitasje over tid.



Bildet viser slitasje på dørterskel.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Lite rom med mange eiendeler, noe som medførte begrenset mulighet for besiktigelse på befaringsdagen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er målt ca. 25 mm oppkant på gulvbelegget foran

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann, eller eventuelt montere lekkasjesikring som et kompensierende tiltak. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser vaskerom uten ventilasjon. Avtrekk/tilluft.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2013 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Renovering er utført i regi av borettslaget.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)
Fall mot sluk er målt til 1:100 innenfor dusjsjonen.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30 mm fra sluk i dusjnisen, og ca. 4 mm fra hjelpesluk ved servanten.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist liten til ingen fall ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påvist lite til ingen fall ved døren, noe som kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Dette øker risikoen for at vann kan bli liggende på gulvet og potensielt forårsake fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Bilde av innredning.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at ventilatoren har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør utbedres eller byttes for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt. Begrenset effekt kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for luktproblemer på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø.

! TG 2 Vannledninger - rør i rør

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at rør-i-rør-skapet ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørskapet bør utbedres slik at rør-i-rør-skapet blir tett, for å unngå risiko for vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Bildet viser rørskapet med utette gjennomføringer.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduene. Avtrekk fra bad og kjøkken.

! TG 1U Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert i felles trapperom.

Sikkingene er skiftet i senere tid.

Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

Elektriske varmekabler på badet. (ikke funksjonstestet)

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.

2013

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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 I følge eier er det gjennomført el-kontroll av boligene i regi av borettslaget, men rapporten fra kontrollen foreligger ikke.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei**

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Sikringer ble skiftet i 2013, men det foreligger ingen samsvarserklæring for det utførte arbeidet. Det anbefales derfor gjennomført en elkontroll av boligen.



Bildet viser sikringskapet.

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

Terrenget er relativt flatt rundt selve bygningen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Bilde viser snødekt terreng.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

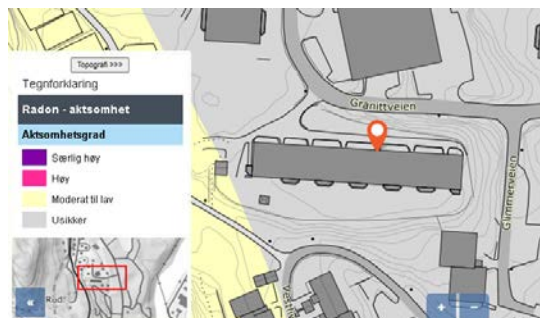
Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygningen, da manglende tiltak kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko for beboere.

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

Det anbefales å få gjennomført en elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for brann eller personskaide.



Bildet viser radonkartet

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/71 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Kjøkken, Stue,
2 Soverom, Vaskerom, Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 700 000

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

2 300 000

Tillegg for andel fellesformue	+	67 533
Fradrag for andel felles gjeld	-	192 702

Konklusjon markedsverdi

2 150 000

Markedsvurdering

Leilighet med to soverom og bad fra 2011. Overflater ble modernisert i 2014/2015.

Området har kort avstand til kollektivtransport og dagligvarebutikk, samt skole og barnehager. Parkering i felles parkeringsanlegg på motsatt side av veien.

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	M² PRIS
1 Kwartsgangen 3 ,3615 KONGSBERG 69 m² 1970 2 sov	19-03-2025	2 250 000	2 400 000	190 714	2 590 714	37 547
2 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 69 m² 1971 2 sov	12-08-2025	2 150 000	2 200 000	324 137	2 524 137	36 582
3 Granittveien 9 ,3615 KONGSBERG 69 m² 1971 2 sov	27-03-2025	2 200 000	2 150 000	325 841	2 475 841	35 882
4 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 70 m² 1971 2 sov	26-08-2025	1 950 000	2 150 000	323 633	2 473 633	35 338
5 Granittveien 3B ,3615 KONGSBERG 71 m² 1973 2 sov	06-05-2025	2 300 000	2 300 000	203 190	2 503 190	33 827
6 Kwartsgangen 5 ,3615 KONGSBERG 70 m² 1970 2 sov	12-06-2025	2 150 000	2 100 000	189 602	2 289 602	32 709
7 Granittveien 3D ,3615 KONGSBERG 69 m² 1973 2 sov	24-04-2025	2 250 000	2 220 000	202 357	2 422 357	31 873

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.	63 432
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	71 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 590 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

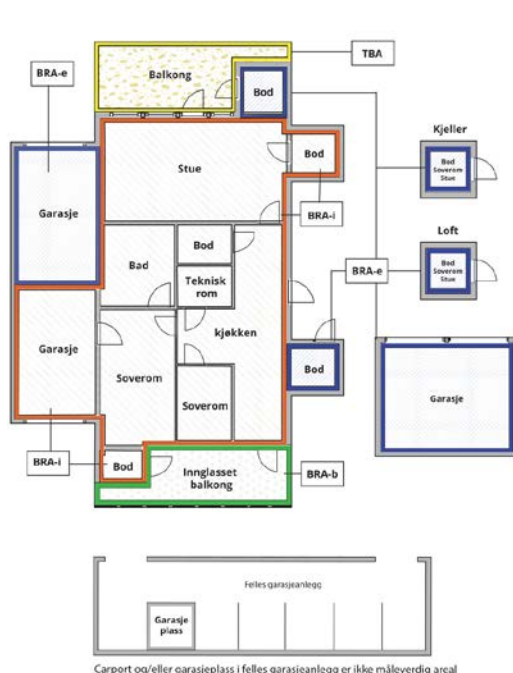
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71	4		75	9
SUM	71	4			9
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA utgjør terrassen. Arealet er fastsatt med noe skjønn, grunnet konstruksjonens utforming.
BRA-e utgjør bod i kjeller. I tillegg disponerer boligen et «matskap» i felles bod i kjeller.

Boligen disponer egen garasje plass med elbillader i felles garasjeanlegg.

Arealet i denne boligen er vanskelig, eller til dels umulig, å måle helt nøyaktig på grunn av utforming og innredning av rom samt bygningskonstruksjoner.
Ytterveggen mot gangen har flere inntrappinger som er vanskelig å måle/definere eksakt, noe som kan medføre avvik. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bodene ved kjøkkenet er gjort om til vaskerom.
Endring fra sekundærrom til primærrom krever søknad om bruksendring til kommunen for å få rommene godkjent i samsvar med dagens bruk.

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Stein Ivar Sylte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7382	4		0	13255.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Granittveien 3C

Hjemmelshaver

Utsikten Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/UTSIKTEN BORETTSLAG	954112705	H0101	Kongsberg Boligbyggelag	Sylte Stein Ivar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	100	27 500	67 533 31.12.2025	192 702 31.12.2025

Kommentar

Opplysninger er mottatt av forretningsfører.

Årsregnskap

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

Kommentar

Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Steglet i Kongsberg, et veletablert og rolig boligområde med hovedsakelig blokkbebyggelse. Beliggenheten gir enkel tilgang til daglige tjenester, inkludert dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt offentlig kommunikasjon med bussholdeplass i nærheten. Området har gode rekreasjonsmuligheter med turstier og grøntområder i umiddelbar nærhet, noe som gjør det attraktivt for barnefamilier og friluftsentusiaster. Beliggenheten på Steglet gir kort avstand til Kongsberg sentrum, med gode forbindelser både med bil og kollektivtransport. Dette gjør det enkelt å pendle til og fra byen, samtidig som man bor i et rolig og naturskjønt område.

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 / kommunedelplan

Området er i kommuneplanens arealdel 2022–2030, vedtatt 22.06.2022, avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

Området er videre omfattet av bestemmelser knyttet til fysisk utforming av anlegg. I tillegg er området innenfor gul sone iht. T-1442.

Gjeldende regulering

Eiendommen ligger innenfor et regulert område. Området er regulert i henhold til reguleringsplan Svartås – Endring av planen – unntatt krysset med Sandsvæerveien, vedtatt 12.01.1989 (plan-ID 3303 043R7).

Reguleringsformål innenfor planområdet omfatter blant annet boliger, felles gangareal, felles lekeareal, felles parkeringsplass, gang- og sykkelvei samt kjørevei.

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er fellesareal for alle enhetene, og er opparbeidet med asfalt og plen/gress, samt noe vegetasjon.

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
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	14.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	20.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.11.1973		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.06.1972		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	21.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stein Ivar Sylte

Boligen

Granittveien 3C
3615 KONGSBERG

3303-7382/4/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?

♦ **Ja**



Av og til ulyd på baderomsvifta. Kjøkkenvifta har dårlig sug

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skuffen i oppvaskmaskinen går lett ut av sporet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Granittveien 3C - Nabolaget Svartås/Steglet - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Gudes gate	5 min
Totalt 8 ulike linjer	
Kongsberg stasjon	10 min
Linje F5, R12, R13	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 17 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Wennersborg skole (1-7 kl.)	16 min
192 elever, 10 klasser	
Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.)	5 min
252 elever, 14 klasser	
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
218 elever, 16 klasser	
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
397 elever, 33 klasser	
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
373 elever, 26 klasser	
Kongsberg vgs - Kongsgårdmoen	6 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	9 min
850 elever, 31 klasser	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

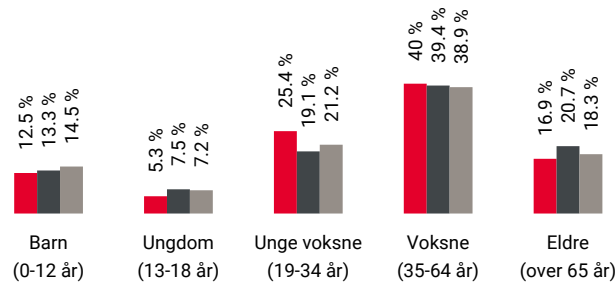
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)	7 min
51 barn	
Kragsgate barnehage (1-5 år)	5 min
26 barn	
Venåsløkka barnehage (1-5 år)	24 min
43 barn	

Dagligvare

Meny Sandsvæerveien	6 min
Kiwi Hasbergsveien	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



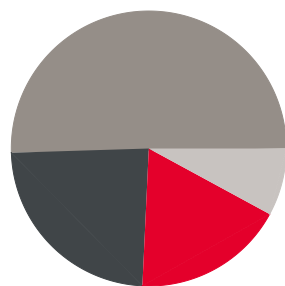
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽ Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Veungsdalen aktivitetspark	13 min	🚶
Fotball, sandvolleyball	1.2 km	
🚴 EVO Kongsberg	10 min	🚗
🚴 Sense trening og helse	10 min	🚗

Boligmasse



18% enebolig
24% rekkehus
51% blokk
8% annet

«Stille og rolig med kort vei til naturen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

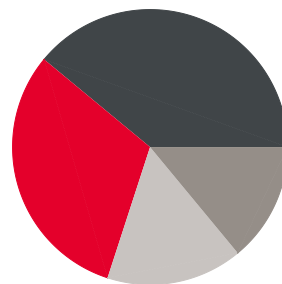
9 min 🚗



Vitusapotek Åsen

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
14% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



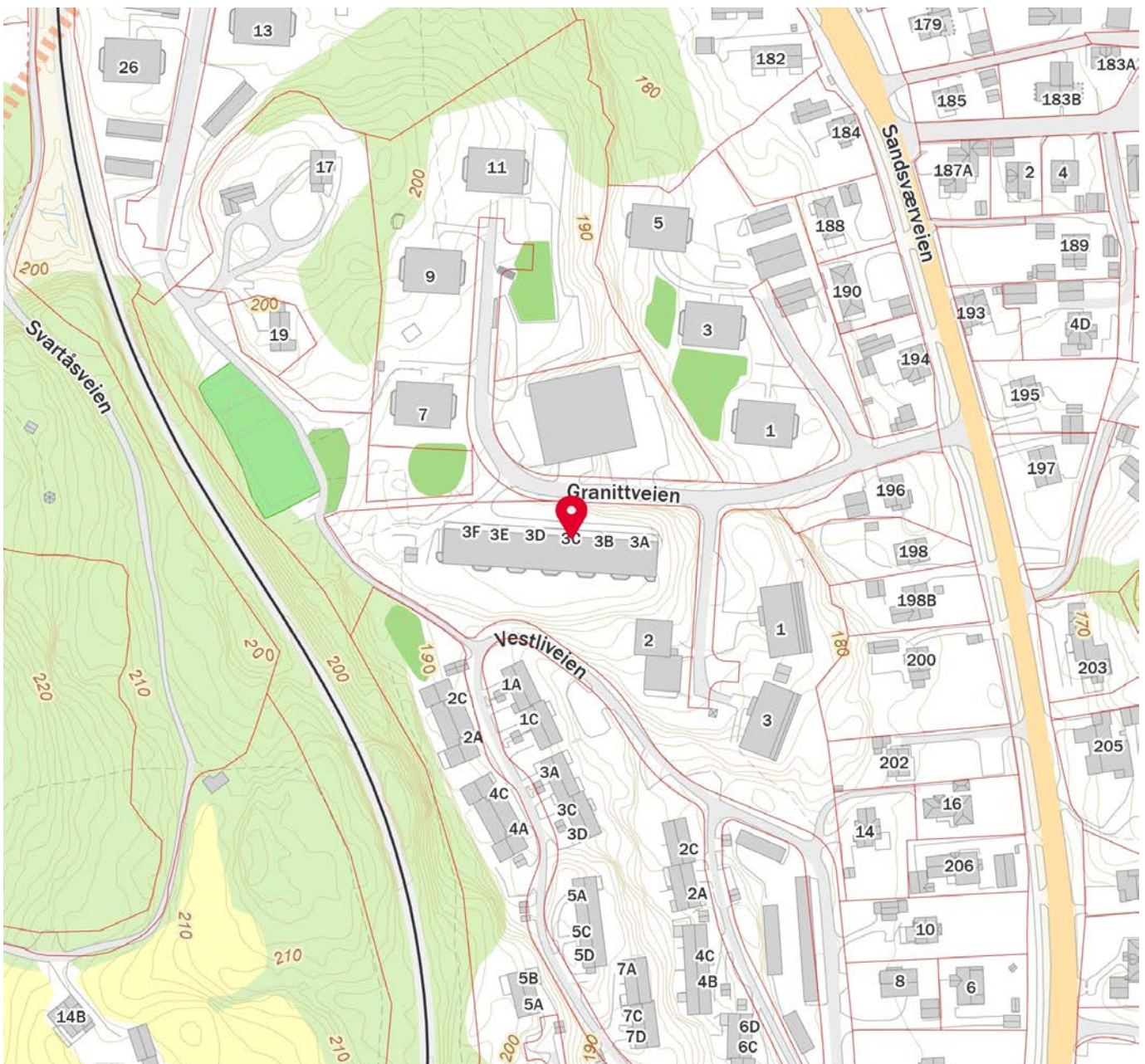
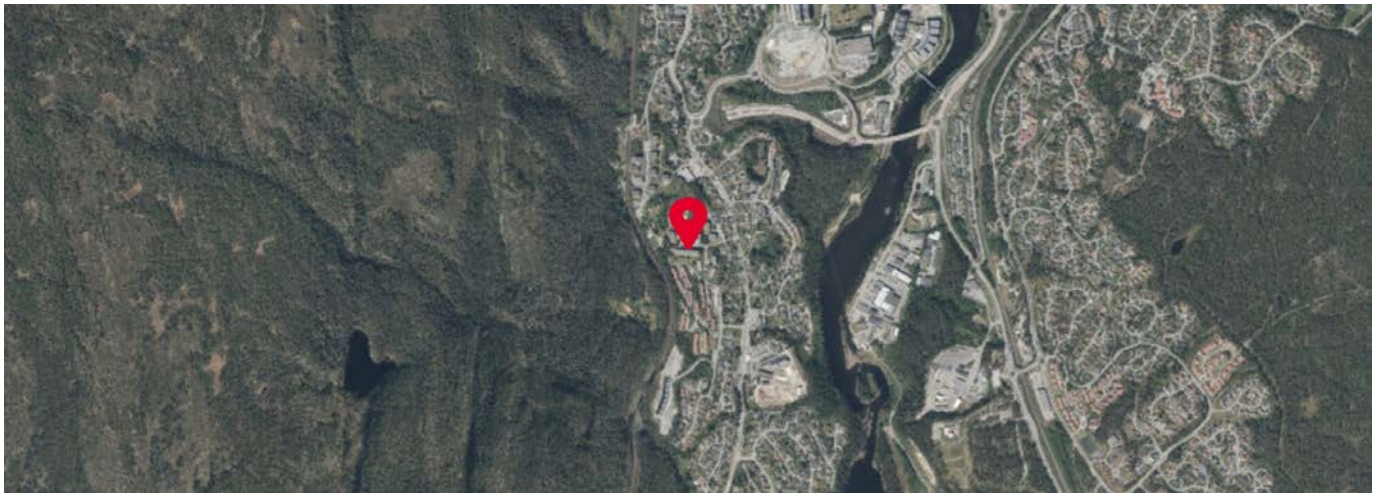
0%

55%

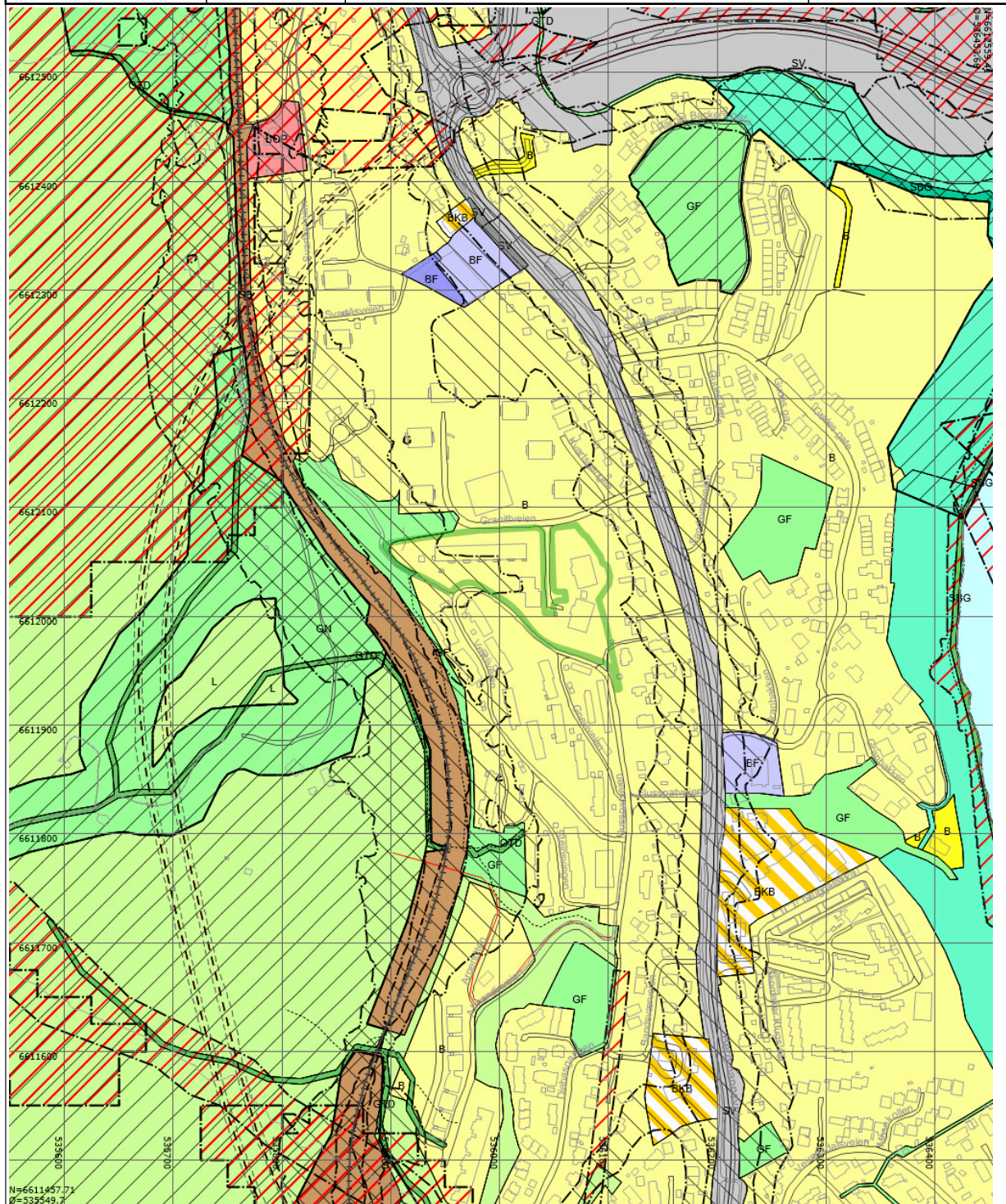
■ Svartås/Steglet
■ Kongsberg
■ Norge

Sivilstand

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



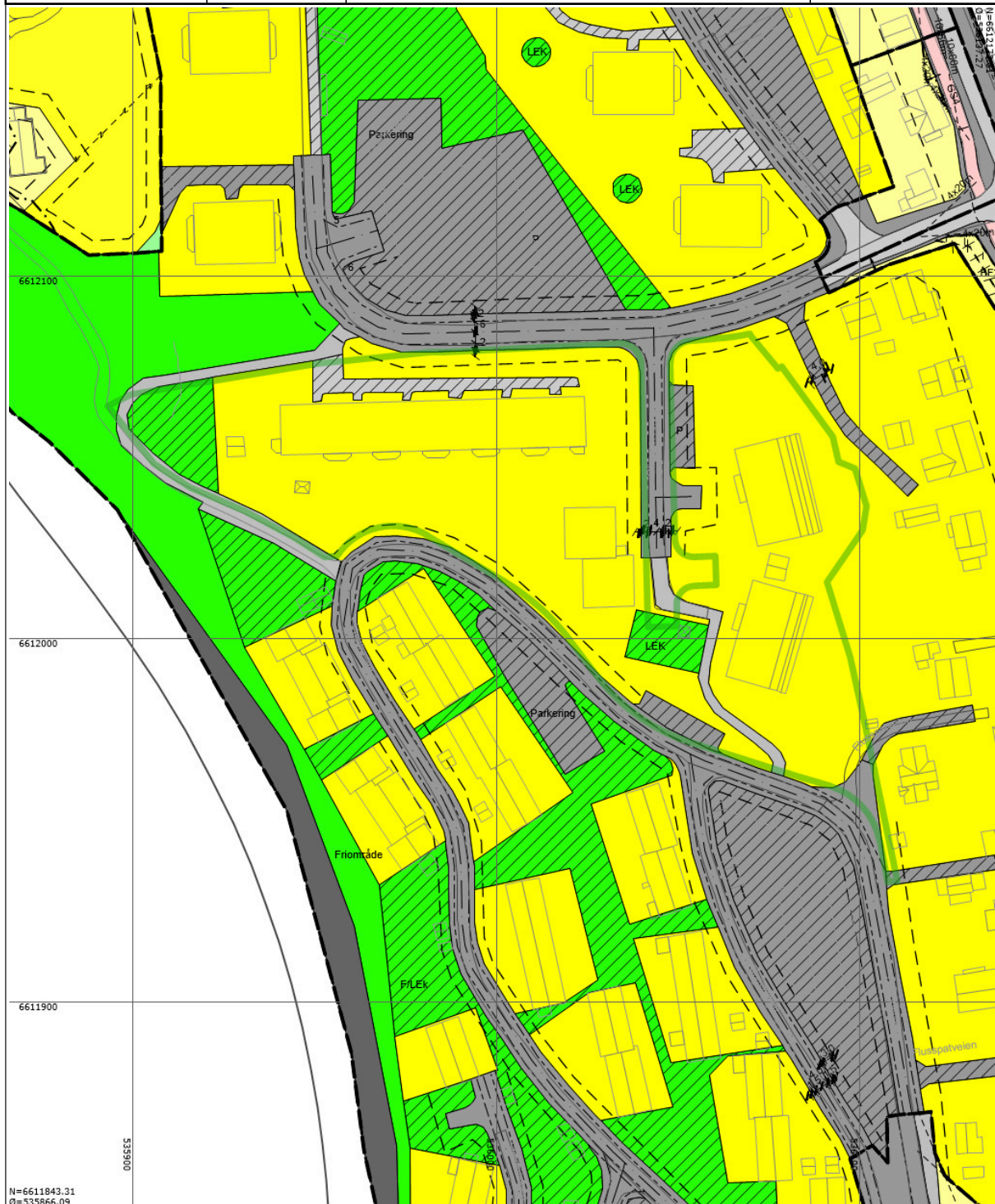
 Kongsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 7382	Bnr: 4	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Granittveien 3C 3615 KONGSBERG, m.fl.				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030				



Tegnforklaring

	TakoverbyggKant		Jernbane		Traktorveg midtlinje
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Kanal og grøft		Elv og bekk		Gang- og sykkelveg
	Traktorveg		Veg		Tunell
	Bru		Elv		Innsjø
	KULTURMINNELINJE		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Fremtidig		Fjernveg - Tunnel - Nåværende
	Fjernveg - Tunnel - Fremtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - 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		Bevaring kulturmiljø		Ras- og skredfare
	Flomfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Rød sone iht T-1442
	Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende		Forretninger - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig		Forretninger - Fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anlegg		Veg - Nåværende		Bane - Nåværende
	Veg - Fremtidig		Blå/grønnstruktur - Nåværende		Naturområde - Nåværende
	Turdrag - Nåværende		Friområde - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Fremtidig
	Turdrag - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
Europaveg gatenavn_		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_	
Privatveg gatenavn_					

 Kongsberg kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 7382	Bnr: 4	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Granittveien 3C 3615 KONGSBERG, m.fl.				
	Annen info:	Svartås - Endring av planen - unntatt kr				



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Jernbane
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg		Veg
	RpGrense		RpSikringGrense		RpStøyGrense
	RpBestemmelseGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert støttemur
	Måle- og avstandslinje		Boligområde		Frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Jernbane
	Offentlig friområde		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Midlertidig bygg- og anleggsområde
	Frisikt		Gul sone iht. T-1442		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Turveg		Fylkesveg gatenavn_
	Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_		



**Kongsberg
kommune**

Reguleringsbestemmelser for del av Byplan 43, Svartås

Side 1 av 2

Bestemmelsene er stadfestet i forbindelse med
reguleringsendring:

12.01.89

**Bestemmelsene gjelder for hele området med unntak av
krysset med Sandsværsveien.**

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bygninger og adkomstveier skal legges som vist på planen.

§ 3

Bygningsrådets godkjenning må foreligge for oppsetting av gjerder i tomtegrense. Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 80 cm høye. Bygningsrådet kan godkjenne annen innhegning. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 4

Med byggemeldingen skal det være lagt ved situasjonsplan som viser avkjørsel, parkeringsplass, garasje, tørkestativ og søppeldunker. For forretningsområdet kan bygningsrådet kreve seg forelagt bebyggelseplan for hele området før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 5

Utvendige farger på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Vegatasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 7

Blokkbebyggelse og punkthus tillates oppført i inntil 4 etasjer som vist på planen.

§ 8

Bygninger med mer enn to etasjer skal ha flate tak.
Bygninger på en etasje skal ha saltak med min. takvinkel 22°.

§ 9

Det skal anlegges 1 garasje pr. leilighet for den kollektive bebyggelse.
For øvrig bebyggelse skal det minst avsettes plass for 1 garasje samt 1 bil oppstillingsplass pr. boligenhet. Dersom boligen inneholder en hybelleilighet, skal det avsettes 1 biloppstillingsplass for denne.

§ 10

Felles friarealer skal være for samtlige boligblokker og boligeiendommer innen planen.

§ 11

Det er etter reguleringsbestemmelsen ikrafttreden ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 12

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg kommune.



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	7382	4	0	0	Glimmerveien 1, 3615 KONGSBERG Glimmerveien 2, 3615 KONGSBERG Glimmerveien 3, 3615 KONGSBERG Granittveien 3A, 3615 KONGSBERG Granittveien 3B, 3615 KONGSBERG Granittveien 3C, 3615 KONGSBERG Granittveien 3D, 3615 KONGSBERG Granittveien 3E, 3615 KONGSBERG Granittveien 3F, 3615 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)	13175.54m ²
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	13255.96m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	3359.05m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvørveien (12.1.1989)	Boliger	11259.18m ²
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvørveien (12.1.1989)	Felles gangareal	326.9m ²
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvørveien (12.1.1989)	Felles lekeareal	762.6m ²
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvørveien (12.1.1989)	Felles parkeringsplass	287.84m ²
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvørveien (12.1.1989)	Gang-/sykkelvei	305.04m ²
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvørveien (12.1.1989)	Kjørevei	290.35m ²

RELATERTE PLANER

14.01.2026 14:20:05

Side 1 av 3

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
043R0	Svartås (20.2.1974)
043R1	Svartås III (19.1.1976)
043R2	Svartås - Steinsvingen - Vestlivn - Gneisv (19.1.1976)
043R3	Svartås - tomtedeling (23.6.1976)
043R4	Svartås - Wærps eiendom (11.7.1977)
043R5	Svartås - Wærps eiendom (23.9.1980)
043R6	Svartås - tomtedeling (19.1.1982)
164R0	Svartås syd (19.5.1998)
332R	Del av Sandsværveien fra Svartåsvn. til Sexesgt. (11.1.2007)
341R	Sandsværveien 164 - Meny (10.9.2014)
372R	E134-Damåsen - Saggrenda (9.5.2012)
372R22	E134 Damåsen - Saggrenda, administrative endringer av delstrekning B (29.8.2022)
397R1	Gang-sykkelveg Sandsverveien Steglet -flytting av inn-utkjøring for eiendom 7382-1 (25.5.2016)

BEBYGGELSESPÅN

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Utsikten Borettslag

Informasjon om tid og sted

Møtedato: onsdag 23.04.2025

Klokkelsett: 18:30

Sted: Grand eller Magazinet

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

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

(Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Valg av protokollunderskrivere

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

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

1.4 Valg av tellekorps

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

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling

1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.

4. Orientering om budsjett for 2025

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2025.

5. Godtgjørelse til styret

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

Det er budsjettet med kr. 130.000,-.

Styrets innstilling: Styret foreslår å følge budsjett kr.130.000,-. Samme grunnbeløp for 3. året på rad.

Styret fordeler dette selv internt.

6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

6.1 Valg av styreleder

Magnus Aunan Jørgensen ble valgt inn som styreleder i 2024 med varighet til 2026. Derfor ikke på valg i år.

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

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem som IKKE er på valg i år:

- Andreas Ørbeck ble valgt for to år i 2024 og er ikke på valg i år. (Utsikten 2)
- Boyko Tomov ble valgt for to år i 2024 og er ikke på valg i år. (Utsikten 1)

Styremedlemmer som er på valg i år:

- Bjørnar Kraknes ble valgt for to år i 2023 og er på valg i år. (Utsikten 1)
- Hanne-Kari Havik ble valgt for to år i 2023 og er på valg i år. Utsikten 2)

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

Valgkomiteens forslag for de to plassene som er på valg:

- Bjørnar Kraknes (Utsikten 1)
- Mona Edle Bergum (Utsikten 2)

6.3 Valg av varamedlemmer

Mona Edle Bergum og Karin Melsom ble valgt for ett år i 2024 og er på valg i år.

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

Valgkomiteens forslag til varamedlemmer for kommende år 2025/2026:

- Eskinder Sinne
- Andreas Sigurdson

6.4 Valgkomitè

Forslag til valgkomitè for 1 år:

Medlem: Gunn-Marit Velikov (Utsikten I)

Medlem: Hilde Bjerkedok (Utsikten I)

Vara: Åpen plass, noen som ønsker å stille?

6.5 Representanter til Fjell Utsikten Garasjelag

Forslag fra valgkomiteen til garasjestyret:

Medlem: Bjørnar Kraknes

Medlem: Marco Tande

Vara: Andreas Ørbeck

Garasjestyret ønsker nå at medlemmene skal velges for 2 år, istedenfor 1 år som tidligere.

6.6 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

Alle tilknyttede borettslag har rett til å være representert ved Boligbyggelagets generalforsamling. Det skal velges en representant pr. ti boenheter i borettslaget, men minimum to representanter. (Dvs. 8 stk. i Utsikten Brl.)

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

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

Styrets innstilling: Forslag om at styret er delegater og at resterende delegater velges på generalforsamlingen.

7. Styrearbeid (til informasjon)

Vi har fått spørsmål om hvordan styret arbeider, derfor tas dette opp i plenum.

Til info er styrearbeidet organisert slik:

- *Månedlige styremøter, som regel første mandag i mnd.*
- *Oppfølging av henvendelser fortløpende. Noen saker løses løpende, og noen saker tas opp på styremøter.*
- *Ønsker at innspill og henvendelser sendes på mail, da er det synlig for alle styremedlemmer og lettere å følge opp for styret.*
- *Beboermøter kan være aktuelt ved større saker/ hendelser, der styret vurderer det som nødvendig.*
- *Det informeres om styrearbeidet gjennom årsmeldingen på generalforsamlingen.*

Styrets innstilling: Tas til etterretning.

8. Ny 5-års forretningsføreravtale med Kongsberg Boligbyggelag

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

Styrets årsmelding for Utsikten I Borettslag

Årsmelding fra styret 2024/2025

Årsmelding punkter. Hovedpunkter som styret har jobbet med siste året.

- Styremøter månedlig (første mandag i mnd).
- Dugnad i mai
- Paviljong satt opp ved langblokka
- Balco prosjekt befaringer/ slutføring.
- Balco etterarbeid uteområder - plattinger ved nr.2, sprengte stein nr.1, legge jord ved nr. 3, henge opp rømningsstiger, diverse opprydding.
- Bygd trapp ned til gjesteparkering nedenfor glimmerveien 3
- Driftsgutta, ny vaktmestertjeneste. Etablering og oppfølging.
- Dugnad i oktober.
- Nedvask av alle fellesarealer (driftsgutta).
- Div arbeid i hobbyrom i langblokka. Rydding/ny benk og lys.
- Boning av gulv i glimmerveien 1 og glimmerveien 3.
- Norsk brannvern årlig kontroll og utbedringer. Montert røykvarslere med 10års batteri + nye pulverapparater på vei med 10 års varighet.
- Utbedring av vannskader i glimmerveien 2 og glimmerveien 3.
- Nye låsekasser med smekklås på kjellerdører i langblokka etter innbrudd.
- Merking av alle boder både i utsikten 1 og utsikten 2, noen boder gjenstår pga manglende informasjon og manglende hjelp fra beboere.
- Flytte brannklokker i granittveien 3 fra kjellernivå i oppgang og opp + røyksensor i toppen av hver oppgang. Da vil eventuell røyk i oppgang varsel hele bygget. Kobles på eksisterende anlegg i kjeller.
- Oppfølging av alle henvendelser fortløpende.
- Jobber med etablering av porttelefoner i langblokka.

Med vennlig hilsen

Styret i Utsikten I Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

Til generalforsamlingen i Utsikten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Kongsberg, 31. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Langedok, Terje

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1288975

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-31 13:51:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 81HO1-8MY51-UBBL Y-DM864-OLPCD-7D7MC

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Resultatregnskap 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 511 772	1 456 548	1 511 730	1 660 002
Avdrag fellesgjeld	316 452	334 140	316 401	341 082
Renter fellesgjeld	621 204	542 388	621 309	570 916
TV og event. internett	241 920	229 824	241 920	264 384
Leieinntekt garasjer	230 400	230 400	230 400	230 400
Andre inntekter	46 973	44 844	45 000	48 000
Sum inntekter	2 968 721	2 838 144	2 966 760	3 114 784
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	11 763	11 000	11 700	12 400
Styrehonorar	34 605	72 560	100 000	73 000
Honorar innleid styreleder	51 733	0	0	0
Forretningsførerhonorar	162 534	151 698	162 532	168 452
Andre forvaltningstjenester	0	7 823	0	0
Vaktmestertjenester	169 520	235 440	223 000	195 000
Andre tjenester	1 250	3 203	0	0
Andre lønnskostnader	12 500	3 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	13 955	10 656	14 100	10 293
Vedlikehold	47 147	408 692	360 000	515 000
Påkostninger	0	0	0	300 000
TV og event. internett	250 882	239 258	250 000	270 000
Forsikring	191 309	177 201	191 216	215 526
Internkontroll / HMS	90 063	36 724	51 500	39 100
Kommunale avgifter	298 390	289 632	344 000	350 000
Eiendomsskatt	32 491	47 226	47 200	32 500
Brøyting, feiing	29 737	23 024	24 600	28 000
Energi, strøm	163 276	162 485	143 000	150 000
Renhold, fellesareal	24 063	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar	1 644	10 182	6 000	16 000
Kontorrekvisita, trykksaker	771	0	1 500	1 500
Andre driftsutgifter	35 377	47 488	35 500	48 300
Andel felleskostnader/sameieiekostnade	233 076	233 076	233 000	233 000
Bomiljø	241	0	2 000	2 000
Avskrivninger	6 518	8 074	0	0
Sum driftskostnader	1 862 844	2 178 445	2 200 848	2 660 071
Driftsresultat	1 105 877	659 699	765 912	454 713
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	61 295	9 333	2 000	55 000
Andre finanskostnader	2 860	2 598	0	0
Rentekostnad boliglån	590 922	511 013	621 309	570 916
Resultat av finansinntekt- og kostnad	532 487	504 278	619 309	515 916
Ekstraordinære inntekter og kostnader				
Årsresultat	573 390	155 421	146 603	-61 203

18 Utsikten I Borettslag

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	2 022 439	2 287 872
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	573 390	155 421
Tilbakeføring avskrivninger	6 518	8 074
Avdrag langsiktig gjeld	-416 071	-428 928
B. Årets endringer i disponible midler	163 836	-265 433
C. Disponible midler UB	2 186 275	2 022 439
Omløpsmidler	2 302 546	2 196 730
Kortsiktig gjeld	-116 272	-174 291
Disponible midler	2 186 275	2 022 439

Balanse pr. 31.12.24

	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	246 517	246 517
Bygninger	5 019 784	5 019 784
Andre driftsmidler	5 391	11 909
Sum anleggsmidler	5 271 692	5 278 209
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	20 254	14 510
Andre leierestanser	140	35
Til gode av KBBL / BRL	32 549	15 855
Andre fordringer	6 391	21 662
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på konto	2 242 672	2 144 668
Innestående på konto - bundne skattetrekksmidler	540	0
Sum omløpsmidler	2 302 546	2 196 730
SUM EIENDELER	7 574 238	7 474 939

Balanse pr. 31.12.24

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
<u>Egenkapital</u>		
Innskutt egenkapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital	-4 138 781	-4 294 202
Årets resultat	573 390	155 421
Sum egenkapital	-3 560 591	-4 133 981
<u>Gjeld</u>		
Langsiktig gjeld		
Pant-og gjeldsbrev lån	9 810 703	10 226 774
Borettsinnskudd	1 191 500	1 191 500
Andre innskudd	16 355	16 355
Sum langsiktig gjeld	11 018 558	11 434 629
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	0	10 118
Leverandørgjeld	74 112	124 378
Skyldig off. myndigheter	968	5
Påløpne renter	9 489	9 498
Annen kortsiktig gjeld	31 702	30 292
Sum kortsiktig gjeld	116 272	174 291
Sum gjeld	11 134 829	11 608 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 574 238	7 474 939

Kongsberg 31.03.25
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Magnus Aunan Jørgensen
Styreleder

Boyko Georgiev Tomov
Styremedlem

Bjørnar Kraknes
Styremedlem

Hanne-Kari Havik
Styremedlem

Andreas Ørbeck
Styremedlem

Resultatregnskap 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 372 201	1 447 906	1 372 217	1 611 581
Avdrag fellesgjeld	276 840	302 278	276 791	307 328
Renter fellesgjeld	1 367 016	854 158	1 367 082	1 293 625
TV og event. internett	191 520	181 944	191 520	209 304
Leieinntekt garasjer	168 000	168 000	168 000	168 000
Leieinntekt lokaler	0	1 650	0	0
Andre inntekter	45 600	45 600	45 600	0
Sum inntekter	3 421 177	3 001 536	3 421 210	3 589 838
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	10 738	10 050	10 700	11 300
Styrehonorar	27 395	57 440	100 000	57 000
Honorar innleid styreleder	81 792	0	0	0
Forretningsførerhonorar	137 208	128 064	137 208	142 205
Andre forvaltningstjenester	5 125	6 192	0	0
Vaktmestertjenester	130 687	164 897	150 000	155 000
Andre tjenester	31 394	1 547	10 000	20 000
Andre lønnskostnader	61 438	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	24 039	8 103	14 100	8 037
Vedlikehold	137 872	155 223	400 000	398 000
TV og event. internett	197 121	187 989	196 000	209 000
Forsikring	191 456	169 728	191 400	215 670
Internkontroll / HMS	36 596	11 533	16 750	29 100
Kommunale avgifter	289 257	247 400	297 000	323 000
Eiendomsskatt	25 723	37 388	37 600	25 700
Brøyting, feiing	23 614	18 055	19 400	22 000
Energi, strøm	100 498	115 547	110 000	110 000
Renhold, fellesareal	10 312	0	0	24 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar	0	4 462	3 000	16 000
Kontorrekvisita, trykksaker	609	0	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	24 542	30 800	25 600	25 900
Andel felleskostnader/sameieiekostnade	170 124	170 124	170 124	170 124
Bomiljø	218	213	1 500	1 500
Avskrivninger	16 499	17 736	0	0
Sum driftskostnader	1 734 256	1 542 489	1 891 382	1 964 536
Driftsresultat	1 686 921	1 459 047	1 529 828	1 625 302
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	2 858	10 493	2 000	2 000
Andre finanskostnader	2 601	2 367	0	0
Rentekostnad boliglån	1 307 865	924 692	1 367 082	1 293 625
Resultat av finansinntekt- og kostnad	1 307 608	916 566	1 365 082	1 291 625
Ekstraordinære inntekter og kostnader				
Årsresultat	379 313	542 481	164 746	333 677

22 Utsikten II Borettslag

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	3 273 240	2 010 731
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	379 313	542 481
Tilbakeføring avskrivninger	16 499	17 736
Kjøp / salg anleggsmidler	-2 792 164	-7 543 102
Opptak langsiktig gjeld	0	22 500 000
Avdrag langsiktig gjeld	-289 185	-14 254 607
B. Årets endringer i disponible midler	-2 685 537	1 262 508
C. Disponible midler UB	587 702	3 273 240
Omløpsmidler	687 980	4 725 747
Kortsiktig gjeld	-100 277	-1 452 507
Disponible midler	587 702	3 273 240

Balanse pr. 31.12.24

	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	225 295	225 295
Bygninger	14 263 033	11 470 868
Andre driftsmidler	3 505	20 004
Sum anleggsmidler	14 491 833	11 716 168
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	0	8 577
Andre leierestanser	35	0
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på konto	687 945	4 717 170
Sum omløpsmidler	687 980	4 725 747
SUM EIENDELER	15 179 812	16 441 915

Balanse pr. 31.12.24

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
<u>Egenkapital</u>		
Innskutt egenkapital	3 800	3 800
Opptjent egenkapital	-8 375 224	-8 917 705
Årets resultat	379 313	542 481
Sum egenkapital	-7 992 111	-8 371 424
<u>Gjeld</u>		
Langsiktig gjeld		
Pant-og gjeldsbrev lån	22 060 696	22 349 881
Borettsinnskudd	998 000	998 000
Andre innskudd	12 950	12 950
Sum langsiktig gjeld	23 071 646	23 360 831
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til KBBL / BRL	32 549	15 855
Leverandørgjeld	2 475	1 378 624
Skyldig off. myndigheter	9	9
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger	4 493	0
Påløpne renter	39 119	38 056
Annen kortsiktig gjeld	21 632	19 963
Sum kortsiktig gjeld	100 277	1 452 507
Sum gjeld	23 171 924	24 813 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 179 812	16 441 915

Kongsberg 31.03.25
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Magnus Aunan Jørgensen
Styreleder

Boyko Georgiev Tomov
Styremedlem

Bjørnar Kraknes
Styremedlem

Hanne-Kari Havik
Styremedlem

Andreas Ørbeck
Styremedlem

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 883 973	2 904 454	2 883 947	3 271 583
Avdrag fellesgjeld		593 292	636 418	593 192	648 410
Renter fellesgjeld		1 988 220	1 396 546	1 988 391	1 864 541
TV og event. internett		433 440	411 768	433 440	473 688
Leieinntekt garasjer		398 400	398 400	398 400	398 400
Leieinntekt lokaler		0	1 650	0	0
Andre inntekter		45 600	45 600	45 600	0
Andre inntekter		46 973	44 844	45 000	48 000
Sum inntekter		6 389 898	5 839 680	6 387 970	6 704 622
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		22 501	21 050	22 400	23 700
Styrehonorar	1	62 000	130 000	200 000	130 000
Honorar innleid styreleder	1	133 525	0	0	0
Forretningsførerhonorar		299 742	279 762	299 740	310 657
Andre forvaltningstjenester		5 125	14 015	0	0
Vaktmestertjenester		300 207	400 337	373 000	350 000
Andre tjenester		32 644	4 750	10 000	20 000
Andre lønnskostnader	1	73 938	3 000	0	0
Arbeidsgiveravgift		37 994	18 759	28 200	18 330
Vedlikehold	2	185 019	563 915	760 000	913 000
Påkostninger		0	0	0	300 000
TV og event. internett		448 003	427 247	446 000	479 000
Forsikring		382 765	346 929	382 616	431 196
Internkontroll / HMS		126 659	48 257	68 250	68 200
Kommunale avgifter	3	587 647	537 032	641 000	673 000
Eiendomsskatt	3	58 214	84 614	84 800	58 200
Brøyting, feiing		53 351	41 079	44 000	50 000
Energi, strøm		263 774	278 032	253 000	260 000
Renhold, fellesareal		34 375	0	0	24 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 644	14 644	9 000	32 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 380	0	2 500	2 500
Andre driftsutgifter	4	59 919	78 288	61 100	74 200
Andel felleskostnader/sameieikostnade		403 200	403 200	403 124	403 124
Bomiljø		459	213	3 500	3 500
Avskrivninger	7	23 017	25 810	0	0
Sum driftskostnader		3 597 100	3 720 934	4 092 230	4 624 607
Driftsresultat		2 792 798	2 118 746	2 295 740	2 080 015
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		64 153	19 826	4 000	57 000
Andre finanskostnader		5 461	4 965	0	0
Rentekostnad boliglån		1 898 787	1 435 705	1 988 391	1 864 541
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 840 095	1 420 844	1 984 391	1 807 541
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	8	952 703	697 902	311 349	272 474

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	471 812	471 812
Bygninger	6	19 282 817	16 490 652
Andre driftsmidler	7	8 896	31 913
Sum anleggsmidler		19 763 525	16 994 377
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 254	23 087
Andre leierestanser		175	35
Til gode av KBBL / BRL		32 549	15 855
Andre fordringer		6 391	21 662
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		2 930 617	6 861 838
Innestående på konto - bundne skattetrekksmidler		540	0
Sum omløpsmidler		2 990 526	6 922 477
SUM EIENDELER		22 754 050	23 916 854

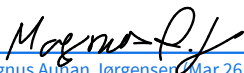
Balanse pr. 31.12.24

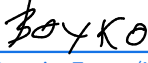
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		-12 514 005	-13 211 907
Årets resultat		952 703	697 902
Sum egenkapital	8	-11 552 702	-12 505 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	31 871 399	32 576 655
Borettsinnskudd	10	2 189 500	2 189 500
Andre innskudd	11	29 305	29 305
Sum langsiktig gjeld	12	34 090 204	34 795 460
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	10 118
Gjeld til KBBL / BRL		32 549	15 855
Leverandørgjeld		76 587	1 503 002
Skyldig off. myndigheter		977	14
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 493	0
Påløpne renter		48 608	47 554
Annen kortsiktig gjeld		53 334	50 255
Sum kortsiktig gjeld		216 549	1 626 798
Sum gjeld		34 306 753	36 422 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 754 050	23 916 854

Kongsberg 28.02.25

KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: Kongsberg, dato: 26.03.25


 Magnus Aunan Jørgensen (Mar 26, 2025 19:40 GMT+1)
 Magnus Aunan Jørgensen
 Styreleder


 Boyko Georgiev Tomov (Mar 24, 2025 09:00 GMT+1)
 Boyko Georgiev Tomov
 Styremedlem


 Bjørnar Kraknes (Mar 25, 2025 14:59 GMT+1)
 Bjørnar Kraknes
 Styremedlem


 Mona Edle Bergum (Mar 28, 2025 19:35 GMT+1)
 Hanne-Kari Havik
 Styremedlem


 Andreas Ørbeck (Mar 19, 2025 18:52 GMT+1)
 Andreas Ørbeck
 Styremedlem

Disponible midler

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	5 295 679	4 298 603
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	952 703	697 902
Tilbakeføring avskrivninger	23 017	25 810
Kjøp / salg anleggsmidler	-2 792 164	-7 543 102
Opptak langsiktig gjeld	0	22 500 000
Avdrag langsiktig gjeld	-705 256	-14 683 535
B. Årets endringer i disponible midler	-2 521 701	997 075
C. Disponible midler UB	2 773 977	5 295 679
Omløpsmidler	2 990 526	6 922 477
Kortsiktig gjeld	-216 549	-1 626 798
Disponible midler	2 773 977	5 295 679

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

Driftsinntekter og kostnader

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

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	62 000	130 000
5102 Honorar innleid styreleder	133 525	0
5100 Lønn	31 500	3 000
5106 Lønn uten feriepenger	38 500	0
5150 Opptjente feriepenger	3 938	0
Sum	269 463	133 000

Honorar til styret gjelder perioden 2023/2024.

Det er ingen fast ansatte i borettslaget.

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

Note 2 - Vedlikehold

	Utsikten I	Utsikten II
Vedlikehold bygg	9 924	102 580
Vedlikehold VVS	8 294	4 592
Vedlikehold elektro	17 744	8 699
Vedlikehold utvending anlegg	1 185	12 000
Forsikringssaker - egenandel	10 000	10 000
Sum reprasjon og vedlikehold	47 147	137 872

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

Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 4 - Andre driftsutgifter

	Utsikten I	Utsikten II
Andre driftskostnader	14 625	8 751
Kontingenter NBBL	3 652	2 891
Kostnader vedr. styrearbeid		
Kontingenter KBBL	17 100	12 900
Generalforsamling		
Sum andre driftsutgifter	35 377	24 542

Note 5 - Tomter

Utsikten I : Tomten er kjøpt i 1973 for kr 246 517,-.

Utsikten II: Tomten er kjøpt i 1975 for kr 225 295,-.

Note 6 - Bygninger

Utsikten I	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	1973	
Bokført verdi 01.01	5 019 784	5 019 784
Tilgang	0	0
Bokført verdi 31.12	5 019 784	5 019 784

Utsikten II	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	1975 / 2018 / 2023/2024	
Bokført verdi 01.01	11 470 868	11 470 868
Tilgang - innglassing balkonger	2 792 165	2 792 165
Bokført verdi 31.12	14 263 033	14 263 033

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

Note 7 - Andre driftsmidler

	Utsikten I - Tilhenger	Utsikten I - Snøfreser	Utsikten II - Snøfreser	Utsikten II - Callinganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 025	14 007	11 131	140 256
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 025	14 007	11 131	140 256
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 634	14 007	11 131	136 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 391	0	0	3 506
Årets avskrivninger :	3 405	3 113	2 474	14 026
Anskaffelsesår :	2021	2021	2021	2015
Antatt levetid i år :	5	3	3	10

Note 8 - Egenkapital

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:

Formål:

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Beregnet innfridd:

Opprinnelig lånebeløp:

Lånesaldo 01.01:

Avdrag i perioden:

Lånesaldo 31.12:

Saldo 5 år frem i tid:

	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
	U II Refinansiering og lån til innglassing av balkonger	U I - Refinansiering og rehabilitering av bad
	16367232890	12122567662
	Annuitet	Annuitet
	2023	2012
	5.90 %	5.90 %
	21.06.2053	26.02.2042
	34 000 000	16 300 000
	22 349 881	10 226 774
	289 185	416 071
	22 060 696	9 810 703
	20 330 096	7 882 898

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122567662

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
3	233 917	701 751
1	224 694	224 694
6	217 940	1 307 640
18	204 650	3 683 700
10	201 890	2 018 900
6	189 544	1 137 264
3	184 533	553 599
1	183 154	183 154

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367232890

4	753 913	3 015 652
8	714 338	5 714 704
4	700 046	2 800 184
2	584 618	1 169 236
4	526 794	2 107 176
12	473 147	5 677 764
4	393 996	1 575 984

Note 10 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd Utsikten I

Borettsinnskudd Utsikten II

Totalt borettsinnskudd

1 191 500

998 000

2 189 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Andre innskudd

Innskudd tomt Utsikten I	16 355
Innskudd tv anlegg Utsikten II	12 950
Sum andre innskudd	29 305

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 34 090 204,- sikret med pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr 19 754 629,-.

FULLMAKT

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

NAVN: _____

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

i _____ borettslag den ____/____

NAVN ANDELSEIER: _____

ADRESSE: _____ ANDEL/LEILIGHET NR: _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂ _____

NAVNESEDDEL

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

NAVN: _____

ADRESSE: _____

ANDEL/LEILIGHET NR.: _____

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Utsikten Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:30 - På Grand

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Magnus Aunan Jørgensen ble valgt som møteleder ved akklamasjon.

1.2 Valg av protokollfører

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

Vedtak:

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

1.3 Valg av protokollunderskrivere

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen, valgte generalforsamlingen Bente Kodalen og Tove Husebø.

1.4 Valg av tellekorps

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

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Knut Sagvolden og Skjalg Husebø som tellekorps.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 25 stemmeberettigede og 0 fullmakter.

Totalt 25 stemmer.

2 personer uten stemmerett var tilstede.

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Torunn Aasheim

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent av forsamlingen.

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått av Magnus Aunan Jørgensen og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Orientering om budsjett for 2025

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2025.

Budsjettet er noe som styret fastsetter og vedtar på høsten og derfor kun til orientering for generalforsamlingen.

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

Det kom kommentarer på at vedlikeholdsposten var budsjettet veldig høyt, uten konkrete planer, og at budsjettet dermed gikk i minus. Styret tar det til etterretning.

5. Godtgjørelse til styret

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

Det er budsjettet med kr. 130.000,-. (Totalt for Utsikten I og II, som fordeles etter vanlig brøk).

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 24.04.2024 til onsdag 23.04.2025: kr 130 000,-

Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom medlemmene.

6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

6.1 Valg av styreleder

Magnus Aunan Jørgensen ble valgt inn som styreleder i 2024 med varighet til 2026. Derfor ikke på valg i år.

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

Vedtak:

Styreleder var ikke på valg i år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem som ikke er på valg i år:

- Andreas Ørbeck ble valgt for to år i 2024 og er ikke på valg i år. (Utsikten 2)
- Boyko Tomov ble valgt for to år i 2024 og er ikke på valg i år. (Utsikten 1)

Styremedlemmer som er på valg i år:

- Bjørnar Kraknes ble valgt for to år i 2023 og er på valg i år. (Utsikten 1)
- Hanne-Kari Havik ble valgt for to år i 2023 og er på valg i år. Utsikten 2)

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

Valgkomiteens forslag for de to plassene som er på valg:

- Bjørnar Kraknes (Utsikten 1)
- Mona Edle Bergum (Utsikten 2)

Vedtak:

Bjørnar Kraknes ble gjenvalgt for 2 år og og Mona Edle Bergum ble nyvalgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Mona Edle Bergum og Karin Melsom ble valgt for ett år i 2024 og er på valg i år.

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

Valgkomiteens forslag til varamedlemmer for kommende år 2025/2026:

- Eskinder Sinne
- Andreas Sigurdson

Vedtak:

Eskinder Sinne og Andreas Sigurdson ble valgt for 1 år.

6.4 Valgkomitè

Forslag til valgkomitè for 1 år:

Medlem: Gunn-Marit Velikov (Utsikten I)

Medlem: Hilde Bjerkedok (Utsikten I)

Vara: Åpen plass, noen som ønsker å stille?

Vedtak:

Gunn-Marit Velikov og Hilde Bjerkedok. Styret fikk fullmakt til å finne en kandidat til; fra Utsikten II.

6.5 Representanter til Fjell Utsikten Garasjelag

Forslag fra valgkomiteen til garasjestyret:

Medlem: Bjørnar Kraknes

Medlem: Marco Tande

Vara: Andreas Ørbeck

Garasjestyret ønsker nå at medlemmene skal velges for 2 år, istedenfor 1 år som tidligere.

Fjell Utsikten Garasjelag skal ha årsmøte 7. mai og styreleder blir da valgt blandt medlemmene.

Vedtak:

Bjørnar Kraknes og Marco Tande ble valgt som styremedlemmer og Andreas Ørbeck som varamedlem.

6.6 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

Alle tilknyttede borettslag har rett til å være representert ved Boligbyggelagets generalforsamling. Det skal velges en representant pr. ti boenheter i borettslaget, men minimum to representanter. (Dvs. 8 stk. i Utsikten Brl.)

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

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

Vedtak:

Følgende ble valgt som delegater til Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling:

Hele styret med varamedlemmer + Marco Tande

7. Styrearbeid (til informasjon)

Vi har fått spørsmål om hvordan styret arbeider, derfor tas dette opp i plenum.

Til info er styrearbeidet organisert slik:

- *Månedlige styremøter, som regel første mandag i mnd.*
- *Oppfølging av henvendelser fortløpende. Noen saker løses løpende, og noen saker tas opp på styremøter.*
- *Ønsker at innspill og henvendelser sendes på mail, da er det synlig for alle styremedlemmer og lettere å følge opp for styret.*
- *Beboermøter kan være aktuelt ved større saker/ hendelser, der styret vurderer det som nødvendig.*
- *Det informeres om styrearbeidet gjennom årsmeldingen på generalforsamlingen.*

Vedtak:

Tatt til etterretning.

8. Ny 5-års forretningsføreravtale med Kongsberg Boligbyggelag

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

Vedtak:

Ny 5-års forretningsføreravtale med KBBL ble enstemmig vedtatt.

Styret består nå av:

Styreleder: Magnus Aunan Jørgnsen - valgt i 2024 for 2 år (Utsikten I)

Styremedlem: Andreas Ørbeck - valgt i 2024 for 2 år (Utsikten II)

Styremedlem: Boyko Tomov - valgt i 2024 for 2 år (Utsikten I)

Styremedlem: Bjørnar Kraknes - valgt i 2025 for 2 år (Utsikten I)

Styremedlem: Mona Edle Bergum - valgt i 2025 for 2 år (Utsikten II)

Varamedlem: Eskinder Sinne - valgt i 2025 for 1 år (Utsikten I)

Varamedlem: Andreas Sigurdson - valgt i 2025 for 1 år (Utsikten I)

Protokoll for Utsikten I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Aunan Jørgensen (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Torunn Aasheim (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Tove Husebø (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Bente Kodalen (sign.)	27.04.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjrt: 14.01.26 Side 1 av 2

Utsikten I Borettslag	V ³ r ref.: 18/5	Fjdselsdato eier: 28.06.1993
Granittveien 3 C	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3615 KONGSBERG	Eiere: Stein Ivar Sylte	
Organisasjonsnr: 954 112 705	Andelsnr: 5	

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned: 5 286

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	2 915
	RENTER FELLESJELD	854
	AVDRAG FELLESJELD	642
Tilleggsytelser:	GARASJ ELEIE	400
	TV / INTERNETT	475

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	192 702	Gjeld siste ³ rsoppg.: 201 867
Klient ajourf. l ³ n:	9 364 211,67	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 9 810 702

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12122567662, DNB BANK ASAAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.01.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 194

Saldo per 14.01.2026: 9 364 212

Andel av saldo: 192 702

Fjrst termin/fjrst avdrag: 26.03.2012 (siste termin 26.02.2042)

Annuitetsl³ n, 30 ³ r

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Magnus Aunan J rrgensen

Adresse: Granittveien 3 A

Postnr/-sted: 3615 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 97952901

E-post: utsiktenbl@kongsbergbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.01.2026

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	67 533	Gjeld:	201 867	Andre inntekter:	1 338
		Utgifter:	12 159		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	27 500
Andelsnr: 5		Partialobligasjonsnr: 5	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1973G³ rds/bruksnr: 7382/4

Bygningstype: BLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 13211

Antall leiligheter: 48

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0000561298

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjrt: 14.01.26 Side 2 av 2

Utsikten I Borettslag	V ³ r ref.: 18/5	Fjdselsdato eier: 28.06.1993
Granittveien 3 C	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3615 KONGSBERG	Eiere: Stein Ivar Sylte	
Organisasjonsnr: 954 112 705		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.09.1973	Fjrst innflytting:	21.09.1973	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	EL. UTEN PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	3-ROMS 66 m2	P-rom	66
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leiligh 2 - Felles forkjpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter p³ borettslagets l³ n, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strjm i fellesomr³ der, snjbrjyting og sandstrjng, administrasjon og revisjon, varmtvann, trappevask, vaktmester. Styret har inng³ tt avtale om KBBL hms som ivaretar plikten for et HMS-system. Borettslaget har avtale med Viken Fiber - Altibox 200 Flex.

Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilk³ r: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1.desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjrres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved fjrst gangs forsikring. For rrvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Borettslaget foretok full rehabilitering av bad og felles ryr i 2012.

N³ r det gjelder garasjeplass, s³ har garasjelaget lagt opp trekkernyr med kabler, klart for innstallering av ladeboks for den som rnsker. Styret har inng³ tt avtale med Kongsberg Boligbyggelag om KBBL hms.

Annen informasjon:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Granittveien 3C
3615 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre