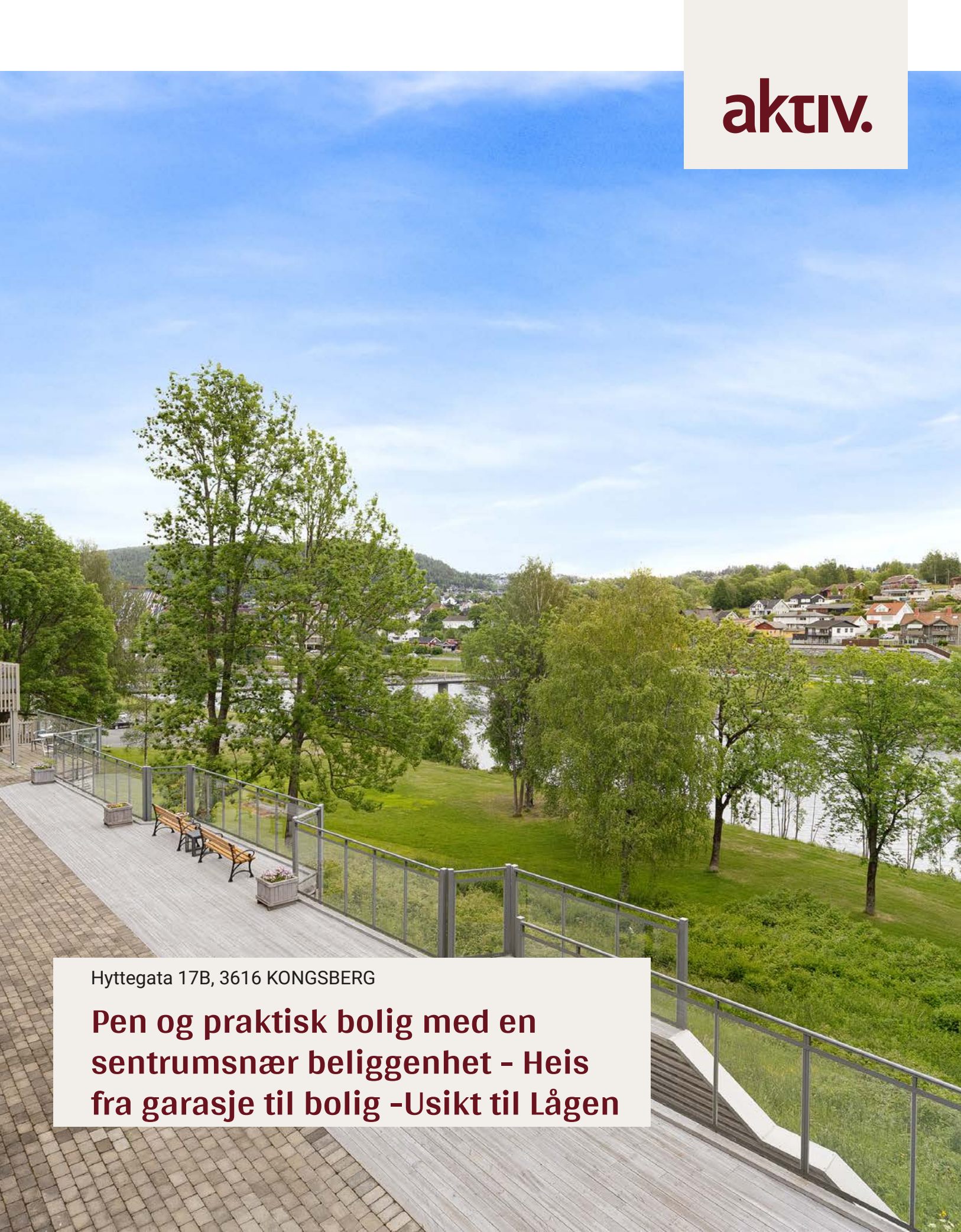




aktiv.

Hyttegetata 17B, 3616 KONGSBERG

**Pen og praktisk bolig med en  
sentrumsnær beliggenhet - Heis  
fra garasje til bolig -Usikt til Lågen**



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 2 900 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 63 328,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 972 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 089,-  
**Selger:** Geir Skogen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total** 69/74 kvm  
**Tomtstr.:** 913 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7087, bnr. 1  
**Andelsnr.:** 9  
**Oppdragsnr.:** 1305250079

# Heis fra garasje til bolig Usikt til Lågen - Parkering

Leiligheten ligger sentralt til i et koselig borettslag på Vestsiden, med en solrik balkong og flott utsikt til Numedalslågen. En rekke ulike forretninger, restauranter og kaféer i umiddelbar nærhet, og man har gangavstand til Teknologiparken og til kunnskaps- og kulturhuset Krona, med universitet, kino, musikkteater og bibliotek samlet under ett tak. Gågate, kjøpesenter og Kongsberg knutepunkt med gode buss- og togforbindelser, ligger rett på andre siden av Lågen. Lett tilgjengelig adkomst til leilighet og garasjekjeller via heis.

Leiligheten inneholder gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, og 2 soverom.

Romslig balkong med adkomst fra stue

Det medfølger parkeringsplass og en bod i felles garasjekjeller.

Meld deg på til en hyggelig visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 34  |
| Egenerklæring .....     | 55  |
| Nabolagsprofil .....    | 58  |
| Andre vedlegg .....     | 61  |
| Budskjema .....         | 109 |



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 74 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> bod

2. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

TBA utgjør veranda utenfor stuen.

BRA-e gjelder bod i kjeller/underetasje.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

913 m<sup>2</sup>



**Tomtebeskrivelse**

Meget pene fellesarealer med blant annet sittegrupper, med utsikt over byen og Lågen. Trapp ned til friarealer langs Lågen

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger meget sentralt til i et koselig borettslag på Vestsiden, med en solrik balkong og flott utsikt til Numedalslågen.

En rekke ulike forretninger, restauranter og kaféer i umiddelbar nærhet, og man har gangavstand til Teknologiparken og til kunnskaps- og kulturhuset Krona, med universitet, kino, musikkteater og bibliotek samlet under ett tak.

Gågate, kjøpesenter og Kongsberg knutepunkt med gode buss- og togforbindelser, ligger rett på andre siden av Lågen.

Lett tilgjengelig adkomst til leilighet og garasjekjeller via heis.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Område består av leilighetsbebyggelse, eneboliger og forretninger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Sølvstuppen barnehage (0-5 år)

Kragsgate barnehage (1-5 år)

Wennersborg skole (1-7 kl.)

Kongsberg International School (1-10 kl.)

Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg vgs - Flåtaløkka

**Offentlig kommunikasjon**

Buss

**Bygningssakkyndig**

Din Takst & Eiendom AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Støpt gulv i kjeller, vegger av betong/mur.

Yttervegger har en kombinasjon av stående og liggende trepanel, pulttak

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.06.2025 av Din Takst og Eiendom As teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Verditakst**

Kr 2 900 000

### **Innhold**

Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, og 2 soverom.

Garasjeplass og bod i kjeller, heis fra boligen

### **Standard**

Eiendommen holder en normal god standard.

Innvendig standard er i hovedsak fra byggeår.

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

Forhold som har fått TG2:

Bad, det er påvist at noen fliser har bom, høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkkenet, påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet, tettemuffe i kjøkkenskap er sprukket. Det er utett gjennomføring til jordingsledning i fordelerskapet.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

**TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har avtale med Viken Fiber TV basispakke

**Parkering**

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller.

**Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP0000561336

**Energi****Oppvarming**

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og gasspeis.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Borettslaget/Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 900 000

**Info kommunale avgifter**

Inkludert i felleskostnader

**Formuesverdi primær**

Kr 906 217

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 624 869

**Formuesverdi sekundær år**

2023



**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. TV og Internett, Borettslaget har avtale med Viken Fiber TV basispakke - sameie.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 089

**Andel Fellesgjeld**

Kr 63 328

**Fellesgjeld pr. dato**

20.05.2025

**Andel fellesformue**

Kr 26 577

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Hyttegata Borettslag

**Organisasjonsnummer**

994111396

**Andelsnummer**

9

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12118203222, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.10.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 188

Saldo per 03.10.2024: 2 014 445

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2010 ( siste termin 31.05.2040 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 631 265

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 095 383

Annuitet 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**

Kongsberg Boligbyggelag sine medlemmer har forkjøpsrett ved salg. Forkjøpsrett må meldes til vårt kontor på eget skjema innen annonsert frist. Bud er ikke å regne som melding av forkjøpsrett. Ta kontakt med oppdragsansvarlig eller Kongsberg boligbyggelag dersom du har spørsmål vedrørende forkjøpsretten.

### **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.

### **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 å ha kjæledyr i borettslaget. De som har kjæledyr må ha en slik omsorg for disse at de ikke er til urimelig sjenanse for øvrige beboere.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Kongsberg Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 7087, bruksnummer 1 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 9 i Hyttegata  
Borettslag med orgnr. 994111396

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3303/7087/1:

06.11.1876 - Dokumentnr: 900072 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:7087 Bnr:2

16.12.1916 - Dokumentnr: 901945 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Gnr.7073 Bnr. 1

Eiendommen er seksjonert

Bestemmelse om gjerde

25.08.2009 - Dokumentnr: 619790 - Erklæring/avtale  
Tilgang til og bruk av felles uteoppholdsareal  
Tilgang til og gjennomgang/-kjøring i kjellerareal  
Tilgang til og etablering av bod- og parkeringsareal i kjellerareal

26.08.2011 - Dokumentnr: 675339 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:7086 Bnr:1 Snr:3

22.11.2012 - Dokumentnr: 991804 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:7086 Bnr:1 Snr:2

Dokumentnr: 901530 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

06.11.1876 - Dokumentnr: 900032 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3303 Gnr:7087 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1485555 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0604 Gnr:7087 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 143750 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3006 Gnr:7087 Bnr:1

25.08.2009 - Dokumentnr: 619790 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7086 Bnr:1 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7086 Bnr:1 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7086 Bnr:1 Snr:3  
Tilgang til og bruk av felles uteoppholdsareal  
Tilgang til og gjennomgang/-kjøring i kjellerareal  
Tilgang til og etablering av bod- og parkeringsareal i kjellerareal  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2010 - Dokumentnr: 418653 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7086 Bnr:1 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7086 Bnr:1 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7086 Bnr:1 Snr:3  
Bestemmelse om drift og vedlikehold av fellesarealer.  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for datert 21.05.2010.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.05.2010.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Bevaring kulturmiljø Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) 913.55m2

Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)  
913.2m2

fysisk utforming av anlegg Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)  
913.55m2

Gul sone iht. T-1442 Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) 913.55m2  
3303 361R Kvarten (22.8.2012)

3303 380R Sentrumsplanen (23.3.2011) Bevaring kulturmiljø 913.55m2

3303 380R Sentrumsplanen (23.3.2011) Boligbebyggelse-blokkbebyggelse 913.2m2

3303 380R Sentrumsplanen (23.3.2011) Gul sone iht. T-1442 913.55m2

**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

**Salgs- og betalingsvilkår**

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



undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter avtale

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 900 000 (Prisantydning)

---

63 328 (Andel av fellesgjeld)

---

2 963 328 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

2 972 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 980 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 983 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

**Betalingsbetingelser**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- markedsføring kr 14 900,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16 457,-. Utleggene omfatter opplysninger, foto og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Henning M. Sørensen  
Eiendomsmegler MNEF  
[henning.sorensen@aktiv.no](mailto:henning.sorensen@aktiv.no)  
Tlf: 907 06 628

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, Christian Augusts gate 4  
3611 Kongsberg  
Tlf: 975 54 900

### **Salgsoppgavedato**

13.06.2025









































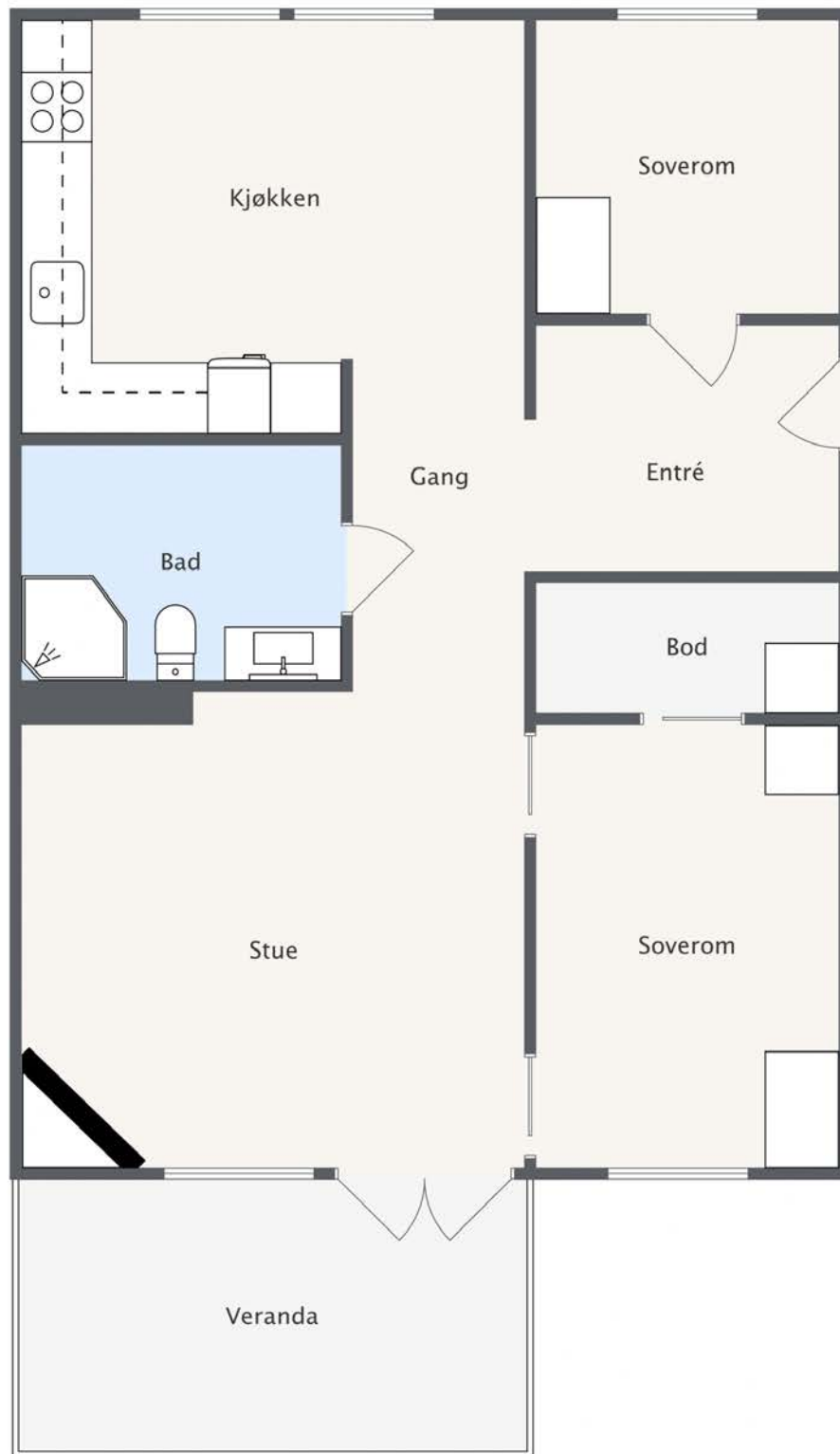








## Hytteegata 17B (2. etasje)



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



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Hyttegata 17 B, 3616 KONGSBERG  
 KONGSBERG kommune  
 gnr. 7087, bnr. 1  
 Andelsnummer 9

**Markedsverdi**

**2 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 10.06.2025

Oppdragsnr.: 20863-1131

Referansenummer: PR2959

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

[bjorn@dintakstogeiendom.no](mailto: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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten framstår som generelt godt vedlikeholdt med enkelte registrerte forhold som bør følges opp.  
Innvendig er det observert noe svelling/fuktskader på parkettgulvet ved kjøleskapet, samt tekniske svakheter som sprukket tettemuffe og utett gjennomføring i fordelerskapet. Kjøkkenventilatoren med vifte som også betjener badet, er nylig skiftet. Leiligheten har ellers normal bruksslitasje ut fra alder og materialvalg.

Boligen disponerer egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller, samt bod tilhørende leiligheten.

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

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

## Byggemåte:

Støpt gulv i kjeller, vegger av betong/mur.  
Yttervegger har en kombinasjon av stående og liggende trepanel.  
Utvendig tak består av en pulttak konstruksjon med betongstein og takpapp.  
Takrenner og nedløp er av behandlet metall.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Veranda oppført i tre utenfor stuen.  
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. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte elementer.  
Boligen har gasspeis.  
Det anbefales å kontakte en fagperson ved behov for ytterligere informasjon.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.  
Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett

og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og stekeovn.  
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Avtrekk fra bad og kjøkken via vifte i kjøkkenskap.

Kjøkkenventilator med tilhørende vifte, som håndterer avtrekk fra både bad og kjøkken, ble skiftet i 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på kjøkkenet.

Sikringsskapet er plassert i stuen.

Det varmekabler på badet (ikke funksjonstestet)

Boligen har takmontert belysning.

Et brannslukningsapparat er plassert i gangen.

Røykvarslere er montert i taket utenfor soverommene.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 74 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 74 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 950 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

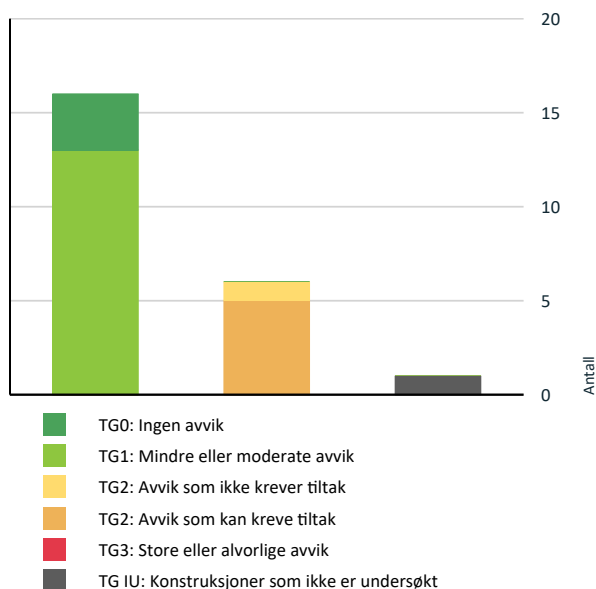
## Boligbygg med flere boenheter

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

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

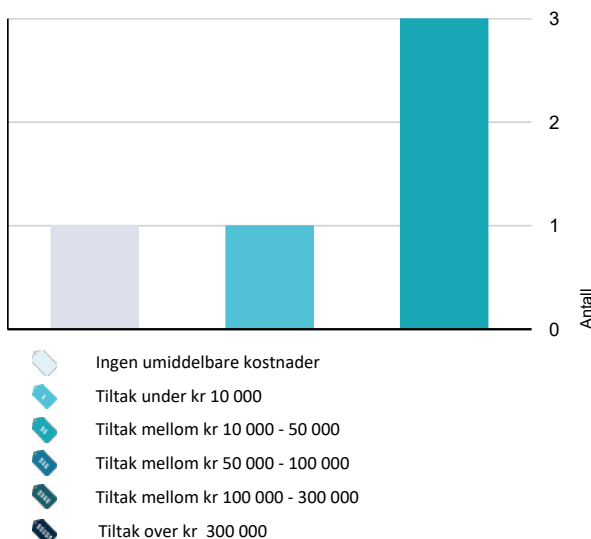
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2010

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjonen.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

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

Veranda oppført i tre utenfor stuen.

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

**Gang/entre:**  
Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

**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.

**Stue:**  
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.  
Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

**Soverom 1:**  
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

**Bod:**  
Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

**Soverom 2:**  
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.  
Målt høydeforskjell på ca. 9 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt. Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt. Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1U Pipe og ildsted

Boligen har gasspeis.  
Det anbefales å kontakte en fagperson ved behov for ytterligere informasjon.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

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

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Ventilasjon

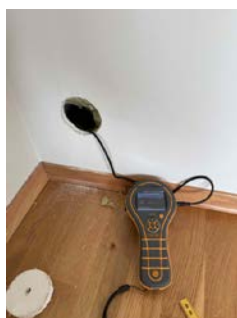
Det er mekanisk avtrekk.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskader i kjøkkengulvet.
- Det er påvist noe svelling/fuktskader på parkettgulvet ved kjøleskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

For å lukke avviket må sakede områder utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser svelling i parkettgulvet ved kjøleskapet.

### ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

**Årstall:** 2024      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettemuffe i kjøkkenskap er sprukket. Det er utett gjennomføring til jordingsledning i fordelerskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må tettemuffen skiftes, og utett gjennomføring i fordelerskapet må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser sprukket tettemuffe i kjøkkenskap.



Bildet viser utett gjennomføring til jordingsledning i fordelerskap.

#### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Ventilasjon

Avtrekk fra bad og kjøkken via vifte i kjøkkenskap. Kjøkkenventilator med tilhørende vifte, som håndterer avtrekk fra både bad og kjøkken, ble skiftet i 2024.

**Årstall:** 2024      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på kjøkkenet.

#### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 stuen.  
Det varmekabler på badet (ikke funksjonstestet)  
Boligen har takmontert belysning.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2010**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ny-anlegg.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja** **Det foreligger el-kontroll utført av Forende Montører AS i regi av borettslaget den 14.12.2023, hvor ingen avvik ble avdekket.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Selger et et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.



Bildet viser sikringsskap.

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Et brannslukningsapparat er plassert i gangen.  
Røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på



# Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**74 m<sup>2</sup>/69 m<sup>2</sup>**

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 2 900 000**

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

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

## Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 3 400 000**

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

**2 950 000**

|                                |   |        |
|--------------------------------|---|--------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 26 577 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 63 328 |

## Konklusjon markedsverdi

**2 900 000**

## Markedsvurdering

Leilighet med to soverom og sentral beliggenhet.

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 Hyttegata 17B ,3616 KONGSBERG<br>54 m² 2010 1 sov   | 29-11-2023 | 2 450 000 | 2 400 000 | 226 348   | 2 626 348 | 48 636  |
| 2 Myntgata 16 ,3616 KONGSBERG<br>63 m² 2006 1 sov     | 22-08-2024 | 2 400 000 | 2 350 000 | 530 639   | 2 880 639 | 45 724  |
| 3 Hyttegata 17C ,3616 KONGSBERG<br>56 m² 2010 1 sov   | 07-06-2023 | 2 600 000 | 2 550 000 |           | 2 550 000 | 45 536  |
| 4 Bussedalen 6A ,3616 KONGSBERG<br>68 m² 1997 2 sov   | 09-04-2025 | 2 700 000 | 3 000 000 |           | 3 000 000 | 44 118  |
| 5 Hyttegata 18K ,3616 KONGSBERG<br>65 m² 1993 2 sov   | 08-10-2024 | 2 800 000 | 2 800 000 | 41 664    | 2 841 664 | 43 718  |
| 6 Glitregata 19A ,3612 KONGSBERG<br>59 m² 2003 2 sov  | 22-05-2025 | 2 700 000 | 2 500 000 |           | 2 500 000 | 42 373  |
| 7 Peckels gate 3B ,3616 KONGSBERG<br>85 m² 1993 3 sov | 05-11-2024 | 3 500 000 | 3 500 000 |           | 3 500 000 | 41 176  |
| 8 Hyttegata 18 O ,3616 KONGSBERG<br>65 m² 1900 1 sov  | 30-06-2024 |           | 2 650 000 |           | 2 650 000 | 40 769  |

### 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. Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter. mm. | Kr.        | 73 068        |
| Vedlikehold (estimert)                                                                                                                                                   | Kr.        | 8 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                                                                                                   | <b>Kr.</b> | <b>81 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 400 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 260 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>3 150 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 150 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>250 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

#### Kommentar

Andel felles tomt

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 400 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

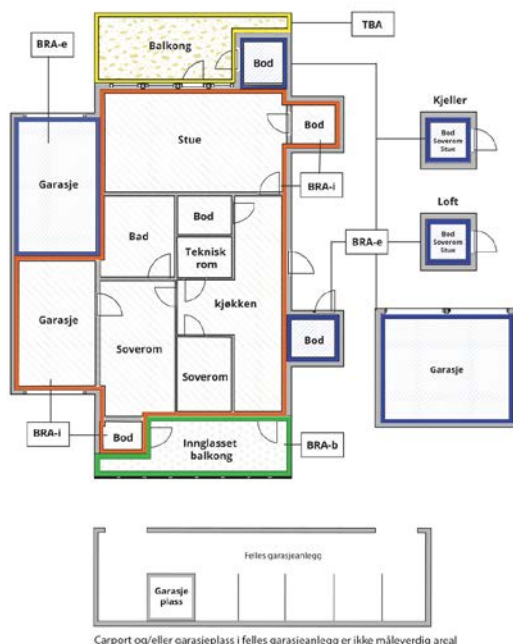
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 69                         | 5                           |                            | 74  | 10                              |
| <b>SUM</b>     | <b>69</b>                  | <b>5</b>                    |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>74</b>                  |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, Bod, Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad/vaskerom | Bod 2                       |                            |

### Kommentar

TBA utgjør veranda utenfor stuen.  
BRA-e gjelder bod i kjeller/underetasje.

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 65         | 4          |

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom utgjør innvendig bod.

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.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 05.6.2025 | Bjørn Andersen | Takstingeniør |
|           | Geir Skogen    | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3303 KONGSBERG | 7087 | 1    |      | 0    | 913.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Hyttegata 17 B

#### Hjemmelshaver

Hyttegata Borettslag

#### Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

### Andelsobjekt

| Boligselskap          | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører           | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------|-----------|-----------|----------------------------|---------------------------|
| /HYTTEGATA BORETTSLAG | 994111396 |           | Kongsberg<br>Boligbyggelag | Skogen Ruth Annie         |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue   | Andel fellesgjeld    |
|--------------|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 9            | 5 000     | 1 460 000            | 26 577    31.12.2023 | 63 328    31.12.2024 |

#### Kommentar

Opplysninger er mottatt av forretningsfører.

## Årsregnskap

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

### Kommentar

Regnskapet er ikke vurdert.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Vestsiden i Kongsberg, i et etablert boligområde med kort gangavstand til sentrum. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Det er gode turmuligheter i nærområdet. Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser i nærheten og kort vei til jernbanestasjonen.

### 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

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Bevaring kulturmiljø: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)  
Boligbebyggelse: Nåværende Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)  
Fysisk utforming av anlegg : Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)  
Gul sone iht. T-1442 Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)

### GJELDENE REGULERING

3303 361R Kvarten (22.8.2012)  
3303 380R Sentrumsplanen (23.3.2011) Bevaring kulturmiljø  
3303 380R Sentrumsplanen (23.3.2011) Boligbebyggelse-blokkbebyggelse  
3303 380R Sentrumsplanen (23.3.2011) Gul sone iht. T-1442

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.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum                      År  
7 652 122                      2009



## Forsikring

| Selskap                                              | Avtalenr     | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------|--------------|-----------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring                                   | SP0000561336 | Fullverdi |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Borettslagets bygningsforsikring |              |           |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar                                                   | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring               | 20.05.2025 | Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no            | 05.06.2025 |                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Midlertidig brukstillatelse | 21.05.2010 |                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Vedtekter                   | 18.09.2024 |                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                   | 30.10.2008 |                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PR2959>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Meglerfirma                                                                                             |                   |
| Aktiv EM Viken                                                                                          |                   |
| Oppdragsnr.                                                                                             |                   |
| 1305250079                                                                                              |                   |
| Selger 1 navn                                                                                           |                   |
| Geir Skogen                                                                                             |                   |
| Gateadresse                                                                                             |                   |
| Hyttegata 17B                                                                                           |                   |
| Poststed                                                                                                | Postnr            |
| KONGSBERG                                                                                               | 3616              |
| Er det dødsbo?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |                   |
| Avdødes navn                                                                                            | Ruth Annie Skogen |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |                   |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |                   |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |

Document reference: 1305250079



## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250079

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Geir Skogen    | 658b79345b79eb1a8eb3<br>919959bab72fc783444d | 20.05.2025<br>17:10:03 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1305250079

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

# Nabolagsprofil

Hyttegata 17B - Nabolaget Kongsberg sentrum vest/Sandsværmoen østre - vurdert av 76 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre



## Offentlig transport

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Kongsberg rådhus<br>Linje 115, 403, 409 | 4 min<br>0.3 km |
| Kongsberg stasjon<br>Linje F5, R12, R13 | 13 min<br>1 km  |
| Sandefjord lufthavn Torp                | 1 t 17 min      |
| Oslo Gardermoen                         | 1 t 39 min      |

## Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Kongsberg International School (1-10 kl.)<br>187 elever, 10 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Wennersborg skole (1-7 kl.)<br>192 elever, 10 klasser               | 20 min<br>1.6 km |
| Raumyr skole (1-7 kl.)<br>394 elever, 20 klasser                    | 21 min<br>1.7 km |
| Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)<br>397 elever, 33 klasser         | 9 min<br>0.7 km  |
| Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)<br>373 elever, 26 klasser         | 10 min<br>0.8 km |
| Kongsberg vgs - Tinius Olsen<br>850 elever, 31 klasser              | 9 min<br>0.7 km  |
| Kongsberg vgs - Flåtøløkka                                          | 11 min           |

«Rolig boområde med kort avstand til servicetilbud (kommunale og private) og forretninger.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

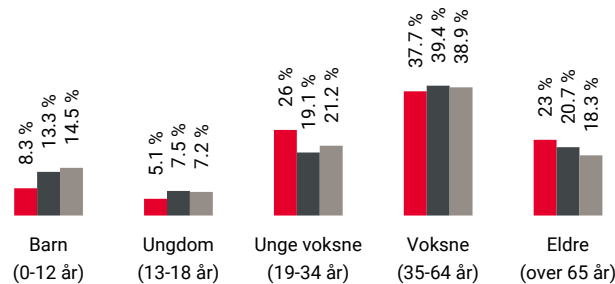
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Kongsberg sentrum vest/Sa... | 1 600     | 1 087         |
| Kongsberg                    | 21 087    | 10 800        |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Sølvstufsen barnehage (0-5 år)<br>39 barn | 3 min<br>0.2 km  |
| Kragsgate barnehage (1-5 år)<br>26 barn   | 10 min<br>0.8 km |
| Tislegård barnehage (1-5 år)<br>74 barn   | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Kongsberg<br>Post i butikk, PostNord | 4 min<br>0.3 km |
| Kiwi Hasbergsveien                              | 5 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

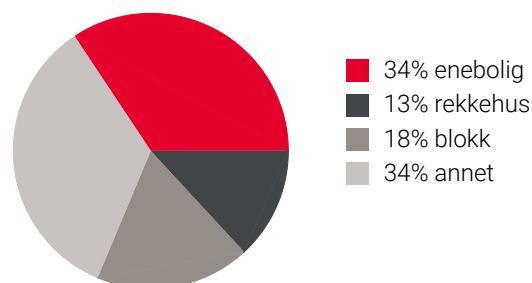
 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 81/100

## Sport

-  Kølabånn, flerbruksflate 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Haspa sandvolleyballbane 7 min   
Sandvolleyball 0.6 km
-  EVO Kongsberg 12 min 
-  Kongsberg Idretts- og svømmehall 13 min 

## Boligmasse



«Sentralt, lettvent i forhold til handling, rolig»

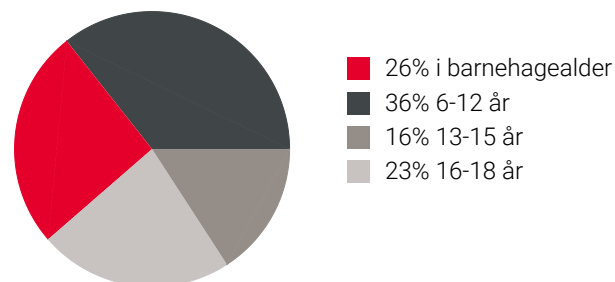
Sitat fra en lokalkjent



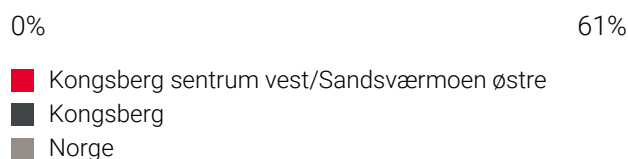
## Varer/Tjenester

-  Stortorvet Senter 8 min 
-  Apotek 1 Mynten 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



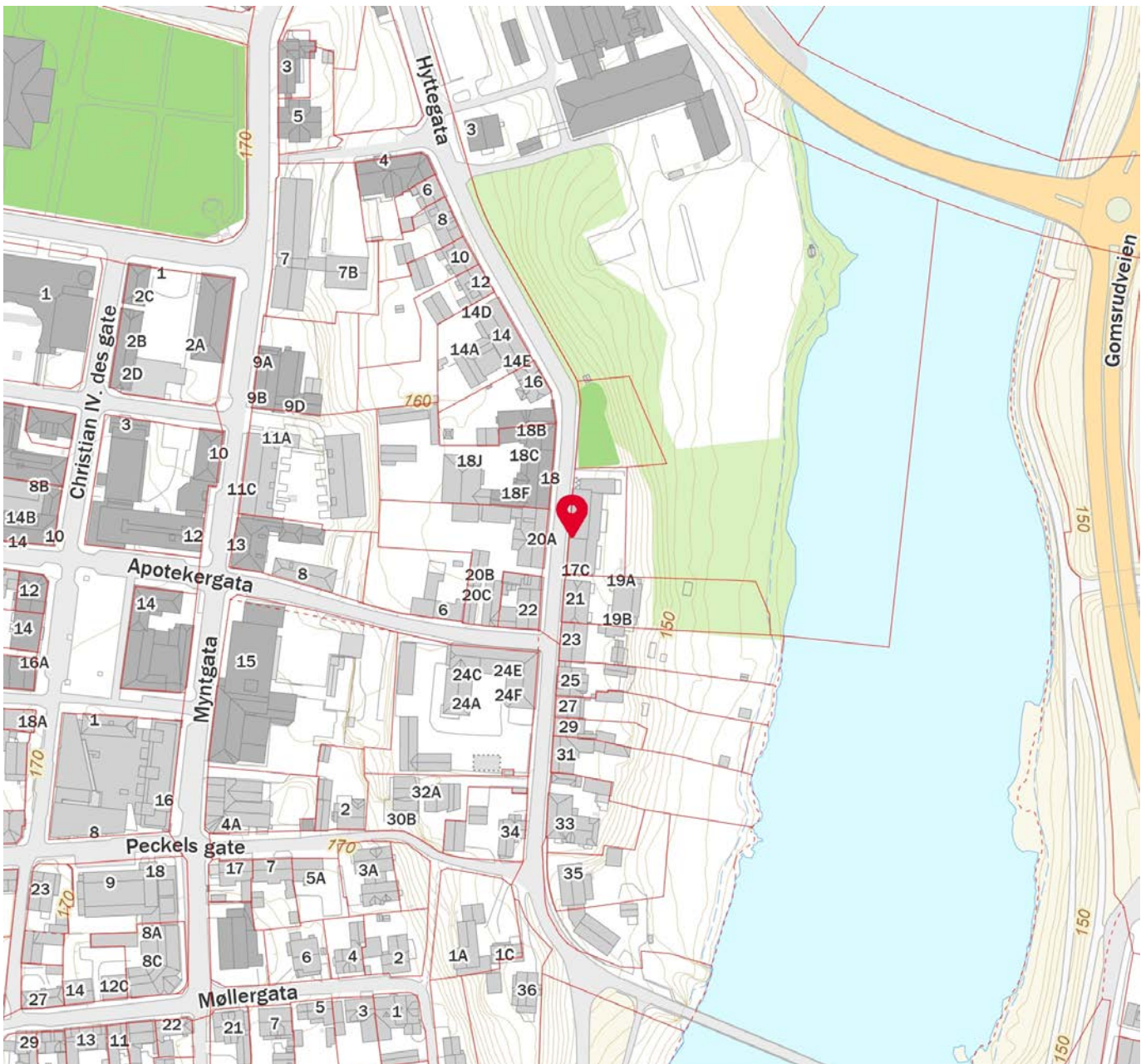
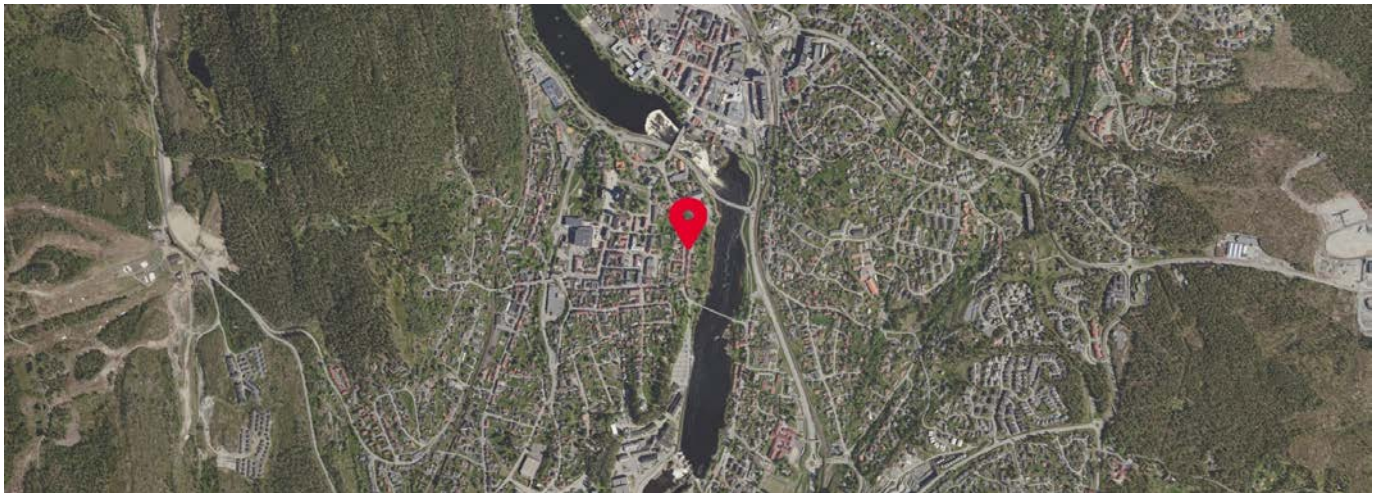
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 28% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |







## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 20.05.25 Side 1 av 2

|                              |           |                       |                   |            |
|------------------------------|-----------|-----------------------|-------------------|------------|
| Hyttegata Borettslag         | Vår ref.: | 63/9                  | Fødselsdato eier: | 20.12.1935 |
| Hyttegata 17 B               | Type:     | BORETTSLAG TILKNYTTET |                   |            |
| 3616 KONGSBERG               | Eiere:    | Ruth Annie Skogen     |                   |            |
| Organisasjonsnr: 994 111 396 | Andelsnr: | 9                     |                   |            |

### 1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 6 089

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                    |        |
|------------------|--------------------|--------|
| Felleskostnader: | FRADrag AVDRAG     | -1 983 |
|                  | FELLESKOSTNADER    | 4 972  |
|                  | RENTER FELLESGJELD | 3 193  |
|                  | AVDRAG FELLESGJELD | 2 198  |
|                  | FRADrag RENTER     | -2 880 |
| Tilleggsytelser: | KABEL-TV           | 589    |

### 3: Fellesgjeld

|                           |              |                                   |
|---------------------------|--------------|-----------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 63 328       | Gjeld siste årsoppg.: 64 204      |
| Klient ajourf. lån:       | 8 942 650,77 | Klient gj. s. årsoppg.: 1 439 462 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12118203222, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2025: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 181

Saldo per 20.05.2025: 1 419 840

Andel av saldo: 63 329

Første termin/første avdrag: 30.06.2010 ( siste termin 31.05.2040 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 900 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 583 427

Annuitet 30 år

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bente Lia

Adresse: Gml. Drammensvn 49 B

Postnr/-sted: 3612 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 93426893

E-post: hyttegatabl@kongsbergbbl.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2025

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

### 6: Ligning - 2023

|               |        |           |        |                  |    |
|---------------|--------|-----------|--------|------------------|----|
| Annen formue: | 26 577 | Gjeld:    | 66 711 | Andre inntekter: | 44 |
|               |        | Utgifter: | 3 333  |                  |    |

### 7: Pålydende

|            |       |                       |           |
|------------|-------|-----------------------|-----------|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 1 460 000 |
| Andelsnr:  | 9     | Partialobligasjonsnr: | 9         |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2010

Gårds/bruksnr: 7087/1

Bygningstype: LAV-BLOKK

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 20.05.25 Side 2 av 2

|                                     |                  |                      |                          |            |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|--------------------------|------------|
| Hyttegata Borettslag                | <b>Vår ref.:</b> | 63/9                 | <b>Fødselsdato eier:</b> | 20.12.1935 |
| Hyttegata 17 B                      | <b>Type:</b>     | BORETTLAG TILKNYTTET |                          |            |
| 3616 KONGSBERG                      | <b>Eiere:</b>    | Ruth Annie Skogen    |                          |            |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 994 111 396 |                  |                      |                          |            |

### 8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

Antall leiligheter: 13

### 9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring      Polisenr: SP0000561336

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |                                                                                           |                     |                 |        |       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|--------|-------|
| Ferdigstillt:     | 25.05.2010                                                                                | Første innflytting: | 28.05.2010      | SSBnr: | H0202 |
| Etasje:           | 2                                                                                         | Oppvarmingstype:    | EL. OG GASSPEIS |        |       |
| Heis:             | Ja                                                                                        |                     |                 |        |       |
| Parkeringsstype:  | Felles garasjeanlegg ()                                                                   |                     |                 |        |       |
| Systemlås:        | Ja                                                                                        | Antall rom:         | 3               |        |       |
| Husdyrhold:       |                                                                                           | Oppr. antall rom:   | 3               |        |       |
| Livsløp standard: | Ja                                                                                        | Kategori:           | 3-ROMS          | P-rom  | 67    |
| Ansienhetsregler: | 1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig<br>2 - Felles forkjøpsrett<br>2 - Andel BBL |                     |                 |        |       |

Fasiliteter:

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

Annen informasjon:

08.04.2018

Hyttegata brl  
c/o Tor Kjeldsen  
Hyttegata 17 B  
3616 Kongsberg

## RAPPORT FRA MÅLING AV RADON

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Oppdragsgiver:             | Radonkjeden AS (1701.128)      |
| Kontaktperson:             | Berit Torgersen (borettslaget) |
| Måleadresse:               | Som angitt i resultattabell    |
| Ansvarlig for målerapport: | Odd Magne Solheim              |

Målingen er utført med sporfilm Radtrak<sup>2</sup>®, som er av typen CR-39 i lukket diffusjonskammer. Laboratorieanalysen ble utført ved Radonova Laboratories AB som er akkreditert etter ISO/IEC 17025. Beregningene er basert på oppgitt måleperiode og at måleveiledning er fulgt. Måleverdier lavere enn 20 Bq/m<sup>3</sup> er ikke oppgitt.

### Resultater

Måleresultatene er vedlagt rapporten i tabellform. "Målt verdi" er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden med tilhørende måleusikkerhet. "100 +/- 10" betyr for eksempel at gjennomsnittet har vært mellom 90 og 110 med 100 Bq/m<sup>3</sup> som den mest sannsynlige verdien. "Beregnet årsmiddel" er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år.

### Vurdering av måleresultatene

**Det er ikke målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense.**

### Tiltaksgrenser

Anbefalingene fra Statens strålevern kan oppsummeres slik:

|                                                                      |                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lavere enn 100 Bq/m <sup>3</sup>                                     | Enkle tiltak gjennomføres hvis reduksjon kan forventes.                                                                       |
| Høyere enn 100 Bq/m <sup>3</sup> og lavere enn 200 Bq/m <sup>3</sup> | Tiltak gjennomføres til verdien er så lav som praktisk mulig.                                                                 |
| Høyere enn 200 Bq/m <sup>3</sup>                                     | Tiltak gjennomføres, eventuelt i flere omganger til verdien er så lav som praktisk mulig og maksimalt 200 Bq/m <sup>3</sup> . |

For ytterligere informasjon, henviser vi til Statens strålevern: [www.stralevernet.no](http://www.stralevernet.no) – 67 16 25 00

### Lover og forskrifter

- I henhold til byggeforskrifter skal radonkonsentrasjonen i bygninger som er oppført eller rehabilitert i henhold til Plan- og bygningsloven ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>.
- I Strålevernsforskriften er det fastslått at det i skoler, barnehager og utleieboliger skal gjøres tiltak ved verdier høyere enn 100 Bq/m<sup>3</sup>. Etter tiltak kan verdier inntil 200 Bq/m<sup>3</sup> aksepteres.

***Alle krav og anbefalinger gjelder årsmiddelverdi i oppholdsrom.***

### Henvisninger

- Strålevernets nye anbefalinger for radon i Norge 25:09
- SINTEF Byggforsk Byggforskserien 520.706 "Sikring mot radon ved nybygging" (desember 2011)
- SINTEF Byggforsk Byggforskserien 701.706 "Tiltak mot radon i eksisterende bygninger" (mai 2011)
- Statens strålevern Stråleverninfo 2:2011 "Radon i utleieboliger – strengere regelverk"
- Statens strålevern "Måleprosedyre for radon i boliger" 2013
- [www.arbeidstilsynet.no/tema/straling/radon](http://www.arbeidstilsynet.no/tema/straling/radon)

| Sporfilm | Bygning/ adresse           | Rom/ plassering | Etasje | Startdato  | Sluttdato | Utførende person | Målt verdi, Bq/m <sup>3</sup> | Beregnet årsmiddel              |
|----------|----------------------------|-----------------|--------|------------|-----------|------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 113482-4 | Hyttegt 17B 1.etasje Randi | Stue/kjøkken    | 1      | 25.11.17 - | 20.03.18  | BT               | 79 +/- 12                     | <b>60 Bq/m<sup>3</sup></b>      |
| 149661-1 | Hyttegt 17B 1.etasje Randi | Soverom         | 1      | 25.11.17 - | 20.03.18  | Randi            | 53 +/- 9                      | <b>40 Bq/m<sup>3</sup></b>      |
| 210961-9 | Hyttegt 17B 2.etasje Gunn  | Stue/kjøkken    | 2      | 25.11.17 - | 20.03.18  | BT               | 61 +/- 10                     | <b>50 Bq/m<sup>3</sup></b>      |
| 218805-0 | Hyttegt 17B 2.etasje Gunn  | Soverom         | 2      | 25.11.17 - | 20.03.18  | Gunn/Steinar     | 44 +/- 7                      | <b>30 Bq/m<sup>3</sup></b>      |
| 239265-2 | Hyttegt 17B 2.etasje Johan | Kjøkken         | 2      | 13.12.17 - | 20.03.18  | BT               | 20 +/- 6                      | <b>&lt; 20 Bq/m<sup>3</sup></b> |
| 374844-9 | Hyttegt 17B 2.etasje Johan | Soverom         | 2      | 13.12.17 - | 20.03.18  | Johan            | < 20                          | <b>&lt; 20 Bq/m<sup>3</sup></b> |
| 387358-5 | Hyttegt 17A 1.etasje Liv   | Stue            | 1      | 04.12.17 - | 20.03.18  | BT               | 50 +/- 9                      | <b>40 Bq/m<sup>3</sup></b>      |
| 396908-6 | Hyttegt 17A 1.etasje Liv   | Soverom         | 1      | 04.12.17 - | 20.03.18  | BT               | 27 +/- 7                      | <b>20 Bq/m<sup>3</sup></b>      |
| 474406-6 | Hyttegt 17C 1.etasje Jorun | Kjøkken         | 1      | 06.12.17 - | 21.03.18  | Jorun            | 45 +/- 8                      | <b>30 Bq/m<sup>3</sup></b>      |
| 527851-0 | Hyttegt 17C 1.etasje Jorun | Soverom         | 1      | 06.12.17 - | 21.03.18  | Jorun            | 33 +/- 6                      | <b>30 Bq/m<sup>3</sup></b>      |
| 691904-7 | Hyttegt 17A 1.etasje Marit | Stue/kjøkken    | 1      | 14.12.17 - | 21.03.18  | BT               | 43 +/- 9                      | <b>30 Bq/m<sup>3</sup></b>      |
| 718268-6 | Hyttegt 17A 1.etasje Marit | Soverom         | 1      | 14.12.17 - | 21.03.18  | Heidi            | 46 +/- 9                      | <b>40 Bq/m<sup>3</sup></b>      |
| 740943-6 | Hyttegt 17B 1.etasje Berit | Stue            | 1      | 25.11.17 - | 20.03.18  | BT               | 43 +/- 7                      | <b>30 Bq/m<sup>3</sup></b>      |
| 988696-1 | Hyttegt 17B 1.etasje Berit | Soverom         | 1      | 25.11.17 - | 20.03.18  | BT               | 29 +/- 7                      | <b>20 Bq/m<sup>3</sup></b>      |



# **VELKOMMEN TIL HYTTEGATA BORETTSLAG**

## **INFORMASJON OM BORETTSLAGET**

### **Generelt**

Hyttegata borettslag er en selvstendig juridisk enhet som er underlagt Lov om borettslag og Lov om boligbyggelag. Borettslaget består av 13 andeler oppført i Hyttegata 17, Bnr. 7087, Gnr. 1, i Kongsberg kommune.

Kongsberg Boligbyggelag er forretningsfører for Hyttegata borettslag. Det til en hver tid sittende styret i borettslaget som står for den daglige driften av borettslaget.

I dette heftet har man forsøkt å samle den viktigste informasjonen som gjelder felles bruk for beboerne, samt noen praktiske opplysninger, også kalt husordensregler. Disse er sist endret og vedtatt i styremøte den, 14. november 2023.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler og derfor er disse husordensreglene laget.

### **Innhold**

1. SAMMENSETNING AV STYRET OG UTVALG
2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER
3. KILDESORTERING AV AVFALLET
4. SANITÆRANLEGGET
5. AREALDISPOSISJONER
6. BRUK AV PARKERINGSAREALET/SPORTSBODER
7. YTRE VEDLIKEHOLD
8. INDRE VEDLIKEHOLD
9. DYR I BORETTSLAGET
10. KABEL - TV
11. REGLER OM RO
12. FORSIKRING
13. BRANNVERN
14. NØKLER
15. UMLEIE AV PARKERINGSPLASSER



## 1. SAMMENSETNING AV STYRET OG UTVALG PR.27.04.22

### STYRET

| <i>Verv:</i> | <i>Navn:</i>          | <i>Tlf. privat:</i> | <i>Mobil tlf.</i> | <i>E-post:</i>                                                   |
|--------------|-----------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| Leder:       | Bente Lia             |                     | 934 26 893        | <a href="mailto:liabente@gmail.com">liabente@gmail.com</a>       |
| Styremedlem: | Magna Sande           |                     | 995 48 823        | <a href="mailto:magna.sande@gmail.com">magna.sande@gmail.com</a> |
| Styremedlem: | Svein Arne Fossbakken |                     | 952 31 926        | <a href="mailto:sfossbak@online">sfossbak@online</a>             |
| Varamedlem:  | Anne Beck             |                     | 993 59 370        | <a href="mailto:anne.beck@icloud.com">anne.beck@icloud.com</a>   |
| Varamedlem   | Reidun Omholt         |                     | 901 03 494        | <a href="mailto:kbrennes@ebnett.no">kbrennes@ebnett.no</a>       |

### VALGKOMITE

| <i>Navn:</i> | <i>Adresse:</i> | <i>Tlf. priv.:</i> | <i>Mobil tlf.</i> | <i>E-post:</i> |
|--------------|-----------------|--------------------|-------------------|----------------|
|              |                 |                    |                   |                |
|              |                 |                    |                   |                |
|              |                 |                    |                   |                |

**Borettslagets mailadresse:** [hyttegatabrl@kongsbergbbl.no](mailto:hyttegatabrl@kongsbergbbl.no)

Mailer som gjelder borettslaget stiles til borettslagets adresse. Dette av hensyn til historikken i borettslaget. Styrets medlemmer skifter, men borettslagets mailadresse består og all korrespondanse vil være her.

## **2. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER**

Sykler og annet utstyr er ikke lov å sette i felles trapperom eller ganger til hinder for rømningsvei og alminnelig fremkomst. Generelt skal privat utstyr lagres i sportsboder eller på felles areal i garasjen.

Borettsshaverne har et felles ansvar for å holde fellesareal i orden.

Verandaer og vinduer skal ikke brukes til lufting og risting av tepper på en slik måte at det er til sjenanse for øvrige beboere. Risting av tepper i trappeoppgangene er forbudt. Utlufting av leilighetene skal foregå ut mot felles uteareal/friareal og ikke i trappeoppgangene.

Beboere i 2. og 3. etasje må påse at løse gjenstander eller annet ikke faller ned.

Grilling er ikke tillatt på treplatingen. Alle bes om å ta særlig hensyn til naboer i forhold til støy, os og røyk, og spesielt unngå dette innunder verandaene.

## **3. KILDESORTERING AV AVFALLET**

Avfall skal sorteres etter regler gitt av kommunen og legges i merkede avfallsdunker på borettslagets egen avfallsplass. I plast skal bare ren plast kastes, grisete plast går i restavfall. Papp og kartonger brettes sammen før det kastes, for å unngå at det opptar for mye plass. Matavfall legges i to poser utenpå hverandre. Glass og metall skal kastes i egen avfallsdunk.

Fett skal ikke helles i vask eller WC. Bruk gjerne tørkepapir og kast i matsøppel eller i restavfall som blir gjenvunnet til energi.

Kildesortering og komprimering av avfall er viktig for å holde felleskostnadene nede.

Dersom en beboer har ekstraordinært avfall og søppeltømming utover ordinært ”forbruk” anmodes det om å kaste dette på kommunal søppelfylling på Gomsrud avfallsanlegg for å ikke fylle opp felles avfallsdunker.

## **4. SANITÆRANLEGGET**

Borettslaget har felles vann med Sameiet Hyttegata 19-21. Sameiet Hyttegata har montert egen intern vannmåler, som blir avregnet mot borettslaget en gang pr. år. Styret anmoder alle om å ikke la vannet renne unødvendig. Alle må selv passe på at vannledningene ikke fryser.

## **5. AREAL DISPOSISJONER**

Utearealer avmerket på originaltegninger som «terrasse» utenfor leilighetene er å regne for private soner som tilhører den enkelte leilighet. Oversikt over uteareal følger bak i dette dokumentet. Styret har ansvar for bygget og uteareal.

Atriet er borettslagets fellesarealer og kan fritt disponeres av beboerne. Dersom noen ønsker å ta i bruk fellesarealet til noe spesielt utover normal bruk, skal en selv varsle naboene.

## **6. BRUK AV PARKERINGSAREALET MED SPORTSBODER**

Biler skal parkeres slik at det ikke hindrer andre biler å komme frem.

Garasjeporten og ytterdører skal være lukket og låst til enhver tid, for å unngå at uvedkommende tar seg inn.

## **7. YTRE VEDLIKEHOLD**

Borettslaget ved styret har det overordnede ansvar for bygg og ytre vedlikehold, herunder utvendig maling, jfr vedtektenes pkt. 5-2. Styret står for organiseringen av byggets vedlikehold og vedlikehold av felles uteområder. Utgifter til vedlikehold dekkes inn gjennom felleskostnadene.

All skade eller slitasje av bygg og behov for ytre vedlikehold skal meldes til styret.

Vinduer og ytterdører er i utgangspunktet ytre vedlikehold, men innvendige hengsler, låser, skinner, ventiler, glass og lignende må den enkelte beboer selv påse at renses og smøres regelmessig.

## **8. INDRE VEDLIKEHOLD**

Det avsettes ikke felles midler til indre vedlikehold av hver enkelt leilighet. Det er den enkelte beboers ansvar og man må selv dekke utgifter til indre vedlikehold, jfr vedtektenes pkt. 5-1.

Grensen mellom hva som er ytre og hva som er indre vedlikehold, er regulert i vedtektenes pkt. 5.

## **9. DYREHOLD I BORETTSLAGET**

Det er tillatt å ha kjæledyr i borettslaget. De som har kjæledyr må ha en slik omsorg for disse at de ikke er til urimelig sjenanse for øvrige beboere.

## **10. TV OG INTERNETT**

Borettslaget har et eget fibernett, Altibox fra Viken Fiber. Det er ikke anledning til å sette opp egne antenner eller parabolanlegg på borettslagets boliger eller eiendom.

## **11. REGLER OM RO**

Mellom kl. 24.00 og kl. 06.00 skal det vises særlig hensyn overfor naboene ved å unngå støy i boligene.

På søndager og helligdager skal det ikke foregå støyende arbeid eller annen aktivitet som medfører utilbørlig larm, heller ikke etter kl. 17.00 på lørdager eller etter kl. 21.00 på hverdager. Generelt viser styret til Lov om helligdager og helligdagsfred.

## **12. FORSIKRING**

Borettslagets eiendom er forsikret i IF Forsikring.

Fremgangsmåte ved skade som kommer inn under begrepet forsikring:

1. Borettslagers plikter å melde skaden uten ugrunnet opphold til styret.
2. Styret sørger sammen med Kongsberg Boligbyggelag (KBBL) for befaring/bedømmelse av skaden.
3. KBBL ordner med takstmann, skriver skademelding og er behjelpelig med råd.
4. KBBL ordner med sluttoppgjør med selskapet.

5. Ved brudd på vannledning må den enkelte borettsshaver foreta de nødvendige tiltak for å dempe omfanget av skaden, som å stenge hovedkranen i eget fordelingsskap. Alle må gjøre seg kjent med hvor skapet er, dette er normalt på badet.

6. Borettsshaver bestiller rørlegger for øyeblikkelig hjelp. Husk å oppgi inngangsnummer.

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

Alle borettslagets leiligheter har røykvarsler og brannslukningsutstyr (pulverapparat). Dette utstyret følger med leiligheten. Vekter og Alarmservice (VAS) sjekker utstyret årlig og evt. bytter batterier.

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

### **13. BRANNVERN**

Dersom det oppstår brann eller brannalarmen går, må alle gå ut nærmeste nødutgang. Heisene skal ikke benyttes under brann.

Dersom det brenner i en oppgang, må beboerne søke nødutgang via veranda. Beboerne er ansvarlig for å holde rømningsveiene frie.

Det er installert fastmonterte stiger fra 3. etasje.

Fra 2. etasje er det ikke krav om stige. Styret har valgt å supplere med en felles stige som kan tas i bruk i nødstilfelle. Stigen er lagret inne ved sportsbodene.

Alle leiligheter har en egen ID/leilighetsnummer. Denne brukes i selvangivelse og av brannvesen.

Merkingen av alle leilighetene er på innsiden av dørkarmen til egen ytterdør.

Eks på Leilighetsnummer: Hyttegata H0101.

### **14. NØKLER**

Borettslaget har eget nøkkelsystem og nøkler kan ikke kopieres uten autorisert bestilling. Den enkelte borettsshaver skal overta nøkler til sin leilighet fra foregående eier. Nøkler til den enkelte leilighet kan etterbestilles av styret. Nøkkel betales av borettsshaver og hentes hos Låsbutikken.

Det er **IKKE** tillat å installere egne sylindre eller sikkerhetslåser.

### **15. UMLEIE AV PARKERINGSPLASSER**

Det gis anledning til å leie ut parkeringsplasser i borettslagets garasjeanlegg.

Søknad sendes styret med informasjon om leietaker og for hvilken periode parkeringsplassen leies ut. Søknaden behandles og evt. godkjennes av styret.

Andelseier har ansvar for leieforholdet ovenfor borettslaget og leietaker.

Parkeringsplassen kan ikke leies ut til annet bruk enn parkering av bil.





# Vedtekter

For Hyttegata borettslag org nr 994 111 396

Tilknyttet Kongsberg boligbyggelag,

vedtatt på stiftelsesmøtet den 15.6.2009, sist endret 18.09.2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Med unntak for stifter og Kongsberg Boligbyggelag kan bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

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

### **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

#### **6-3 Fravikelse**

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

### **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

#### **7-1 Felleskostnader**

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

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

#### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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



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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Dersom andre forhold tilsier det, kan det unntaksvis foretas valg av styremedlemmer for kun ett år. Det må da fremkomme i oversikt fra valgkomité. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

## **12. Videoovervåkning**

### **12-1 Videoovervåkning**

(1) Videoovervåkning av borettslagets garasjeanlegg og fellesarealer er tillatt i regi av styret. Overvåkning på skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer fra Datatilsynet. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager, og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hyttegata Borettslag onsdag 18.09.2024 kl. 18:00 - Hyttegata borettslag .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

**Vedtak:**

*Bente Lia ble valgt som møteleder.*

### 1.2 Valg av protokollfører

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.

**Vedtak:**

Bente Lia ble valgt til å føre protokoll.

### 1.3 Valg av protokollunderskrivere

Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av det ekstraordinære årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen.

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

**Vedtak:**

*Til å signere protokollen, valgte generalforsamlingen Magna Sande.*

### 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:**

*Det ble ikke valgt tellekorps.*

### 1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett

**Vedtak:**

*Det var 5 stemmeberettigede og 2 fullmakter.*

*Totalt 7 stemmer.*

*1 person uten stemmerett var tilstede.*

### 1.6 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**

*Dagsorden ble godkjent. Det var ingen kommentarer.*

### **1.7 Godkjenning av innkalling**

**Vedtak:**

*Innkallingen ble godkjent. Det var ingen kommentarer.*

## **2.**

### **2.1 Vedtektsendring vedrørende videoovervåking**

I vår hadde borettslaget flere innbrudd og forsøk på innbrudd. Verdifulle gjenstander ble stjålet og det føltes utrygt for beboere og andre som har tilgang til garasjeanlegget og fellesarealer. Som en mulig sikring mot at uvedkommende kommer inn i parkeringskjelleren er det satt opp kamera på innsiden av garasjeporten og det er skiltet ut fra gjeldende regelverk. Regelverket finner man på følgende adresse:

<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/>

Videoovervåking med tilhørende regler skal omtales i vedtektene. Følgende tekst foreslås som eget punkt i vedtektene:

#### **Videoovervåking**

Videoovervåking av borettslagets garasjeanlegg og fellesarealer er tillat i regi av styret. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

**Vedtak:**

Generalforsamling vedtok følgende tekst:

#### **Videoovervåking**

Videoovervåking av borettslagets garasjeanlegg og fellesarealer er tillat i regi av styret. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer fra Datatilsynet. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

Saken ble vedtatt enstemmig.



## Protokoll ekstraordinært møte for Hyttegata Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                     |            |
|----------------|---------------------|------------|
| Møteleder      | Bente Lia (sign.)   | 24.09.2024 |
| Sekretær       | Bente Lia (sign.)   | 24.09.2024 |
| Protokollvitne | Magna Sande (sign.) | 24.09.2024 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hyttegata Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:30 - Grand Hotel.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

**Vedtak:**

*Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag ble valgt som møteleder.*

### 1.2 Valg av protokollfører

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

**Vedtak:**

*Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag ble utnevnt 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 Magna Sande.*

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

**Vedtak:**

*Det var 4 stemmeberettigede og 1 fullmakter.*

*Totalt 5 stemmer.*

*På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Kristine Helgerud*

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

*Det var ingen kommentarer til innkallingen.*

### 1.6 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 Bente Lia og tatt til orientering.*

## 3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.

### Vedtak:

*Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.*

## 4. Orientering om budsjett for 2025

Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2025.

### Vedtak:

*Budsjettet ble tatt til orientering. Det var ingen kommentarer.*

## 5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for den siste perioden.

Det er budsjettet med kr. 50.000,-.

Det foreslås et honorar på kr 12.000,- uten feriepenger til vår interne vaktmester Magna Sande.

Hun er en ressurs for borettslaget og utfører mange tjenester for borettslaget og beboere vi ellers måtte leid hjelp til.

### Vedtak:

*Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 24.04.2024 til onsdag 23.04.2025:*

*Styreleder: 37.400,-*

*Styremedlem: 6000,- per styremedlem*

*Varamedlem: 600,-*

*Totalt: 50.000,-*

I tillegg får Magna Sande kr. 12.000,- for sin jobb som intern vaktmester.

## 6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

### 6.1 Valg av styreleder

Bente Lia ble valgt som styreleder for 1 år i 2024, og er på valg.

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

### Vedtak:

*Generalforsamlingen valgte Bente Lia som styreleder for 1 år.*

## **6.2 Valg av styremedlemmer**

Svein Arne Fossbakken ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023, og er på valg.  
Svein Arne Fossbakken kan ta gjenvalg for 2 år.

Magna Sande ble valgt som styremedlem for 1 år i 2024, og er på valg.  
Magna Sande kan ta gjenvalg for 1 år.  
Funksjonstiden for styremedlem er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen valgte Svein Arne Fossbakken som styremedlem for 2 år.  
Generalforsamlingen valgte Magna Sande som styremedlem for 1 år.

## **6.3 Valg av varamedlemmer**

John Hagen og Reidun Omholt ble valgt som varamedlemmer for 1 år i 2024, og er på valg.

Forslag til varamedlemmer er:  
John Hagen gjenvalg 1 år og Erling Halling 1 år

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

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen valgte Erling Halling og John Hagen som varamedlemmer for 1 år.

Etter generalforsamlingen består styret av:  
Styreleder Bente Lia, valgt for 1 år i 2025.  
Styremedlem Magna Sande, valgt for 1 år i 2025.  
Styremedlem Svein Arne Fossbakken, valgt for 2 år i 2025.  
Varamedlem John Hagen, valgt for 1 år i 2025.  
Varamedlem Erling Halling, valgt for 1 år i 2025.

## **6.4 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling**

Alle tilknyttede borettslag har rett til å være representert ved Boligbyggelagets generalforsamling. Det skal velges en representant pr. ti boenheter i borettslaget, men minimum to representanter.  
Boligbyggelagets generalforsamling er andelseiernes mulighet til å påvirke og vi anbefaler derfor at dere stiller.

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

### **Vedtak:**

*Følgende ble valgt som delegater til Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling:*  
Erling Halling og Trine Raknes.

## **7. Ny 5-års forretningsføreravtale med Kongsberg Boligbyggelag**

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

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok enstemmig ny 5-års avtale med Kongsberg Boligbyggelag.

## Protokoll for Hyttegata Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                           |            |
|----------------|---------------------------|------------|
| Møteleder      | Kristine Helgerud (sign.) | 25.04.2025 |
| Sekretær       | Kristine Helgerud (sign.) | 25.04.2025 |
| Protokollvitne | Magna Sande (sign.)       | 26.04.2025 |



## Resultatregnskap 2024

|                                             | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Inntekter</b>                            |      |               |               |               |               |
| Innkrevde felleskostnader                   |      | 705 120       | 665 184       | 705 104       | 775 614       |
| Avdrag fellesgjeld                          |      | 75 512        | 80 357        | 77 512        | 81 821        |
| Renter fellesgjeld                          |      | 117 449       | 103 232       | 119 148       | 116 081       |
| TV og event. internett                      |      | 87 204        | 77 844        | 87 204        | 91 884        |
| Beregnet inntektsfyring IN                  |      | 278 154       | 285 819       | 0             | 0             |
| Sum inntekter                               |      | 1 263 439     | 1 212 436     | 988 968       | 1 065 400     |
| <b>Driftskostnader</b>                      |      |               |               |               |               |
| Revisjonshonorar                            |      | 15 013        | 11 838        | 12 607        | 12 500        |
| Styrehonorar                                | 1    | 46 000        | 46 600        | 46 600        | 50 000        |
| Forretningsfjrrerhonorar                    |      | 87 210        | 81 396        | 87 212        | 76 000        |
| Vaktmestertjenester                         |      | 0             | 0             | 10 000        | 0             |
| Andre tjenester                             |      | 5 250         | 5 250         | 5 250         | 10 500        |
| Andre lynnnskostnader                       | 1    | 12 000        | 0             | 0             | 12 000        |
| Arbeidsgiveravgift                          |      | 8 178         | 6 571         | 6 571         | 8 742         |
| Vedlikehold                                 | 2    | 147 851       | 116 192       | 205 000       | 185 000       |
| Drift av heiser                             |      | 60 087        | 102 576       | 74 000        | 158 500       |
| TV og event. internett                      |      | 85 644        | 81 354        | 87 204        | 91 884        |
| Forsikring                                  |      | 72 655        | 73 588        | 74 050        | 82 474        |
| Internkontroll / HMS                        |      | 49 499        | 29 696        | 28 200        | 34 200        |
| Kommunale avgifter                          | 3    | 121 138       | 74 635        | 100 000       | 130 000       |
| Eiendomsskatt                               | 3    | 23 081        | 26 981        | 31 000        | 25 000        |
| Brjyting, feiing                            |      | 10 536        | 14 936        | 11 000        | 0             |
| Energi, strym                               |      | 49 896        | 69 755        | 60 000        | 60 000        |
| Renhold, fellesareal                        |      | 19 404        | 18 480        | 20 000        | 20 000        |
| Verktjy, driftsmatriell, inventar           |      | 2 428         | 11 408        | 6 000         | 6 000         |
| Kontorrekvisita, trykksaker                 |      | 0             | 499           | 2 000         | 1 000         |
| Andre driftsutgifter                        | 4    | 7 788         | 10 137        | 10 000        | 10 000        |
| Kurs for tillitsvalgte                      |      | 0             | 0             | 0             | 1 000         |
| Bomiljy                                     |      | 185           | 320           | 2 000         | 1 000         |
| Avskrivninger                               | 7    | 956           | 0             | 0             | 0             |
| Sameieutgifter                              | 12   | -56 857       | -63 250       | -81 000       | -100 291      |
| Sum driftskostnader                         |      | 767 941       | 718 962       | 797 694       | 875 509       |
| Driftsresultat                              |      | 495 498       | 493 474       | 191 274       | 189 891       |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>            |      |               |               |               |               |
| Renteinntekter                              |      | 318           | 605           | 10 000        | 10 000        |
| Andre finanskostnader                       |      | 2 229         | 2 060         | 0             | 0             |
| Rentekostnad bolig <sup>3</sup> n           |      | 117 801       | 103 536       | 119 148       | 116 081       |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad       |      | 119 712       | 104 990       | 109 148       | 106 081       |
| <b>Ekstraordinre inntekter og kostnader</b> |      |               |               |               |               |
| j rsresultat                                | 8    | 375 785       | 388 484       | 82 126        | 83 810        |

## Balanse pr. 31.12.24

|                                               | Note | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                              |      |                   |                   |
| <u>Anleggsmidler</u>                          |      |                   |                   |
| Varige driftsmidler                           |      |                   |                   |
| Tomter                                        | 5    | 7 652 122         | 7 652 122         |
| Bygninger                                     | 6    | 26 847 878        | 26 847 878        |
| Garasjer                                      | 6    | 250 000           | 250 000           |
| Andre driftsmidler                            | 7    | 25 931            | 0                 |
| Sum anleggsmidler                             |      | 34 775 931        | 34 750 000        |
| <u>Omløpsmidler</u>                           |      |                   |                   |
| Fordringer                                    |      |                   |                   |
| Restanser felleskostnader                     |      | 1 442             | 4 159             |
| Til gode av andre                             |      | 0                 | 16 536            |
| Andre fordringer                              |      | 18 790            | 14 583            |
| Bankinnskudd og kontanter                     |      |                   |                   |
| Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> konto |      | 349 208           | 409 214           |
| Sum omløpsmidler                              |      | 369 440           | 444 491           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                          |      | <b>35 145 372</b> | <b>35 194 491</b> |

## Balanse pr. 31.12.24

|                                                        | Note | 2024       | 2023       |
|--------------------------------------------------------|------|------------|------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                            |      |            |            |
| <u>Egenkapital</u>                                     |      |            |            |
| Innskutt egenkapital                                   |      | 65 000     | 65 000     |
| Opptjent egenkapital                                   | 13   | 5 251 195  | 4 862 711  |
| i rets resultat                                        |      | 375 785    | 388 484    |
| Sum egenkapital                                        | 8    | 5 691 980  | 5 316 195  |
| <u>Gjeld</u>                                           |      |            |            |
| Langsiktig gjeld                                       |      |            |            |
| Pant-og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n                    | 9    | 1 439 463  | 2 072 176  |
| Borettsinnskudd                                        | 10   | 20 370 000 | 20 370 000 |
| IN-l <sup>3</sup> n andelseiere                        | 9    | 7 626 782  | 7 348 186  |
| Sum langsiktig gjeld                                   | 11   | 29 436 245 | 29 790 362 |
| Kortsiktig gjeld                                       |      |            |            |
| Forskuddsbetalt felleskostnader                        |      | 0          | 9 821      |
| Gjeld til KBBL / BRL                                   |      | -35        | 0          |
| Leverandørgjeld                                        |      | 8 097      | 63 027     |
| Skyldig off. myndigheter                               |      | 0          | 1          |
| P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> p <sup>3</sup> ne renter |      | 464        | 642        |
| Annen kortsiktig gjeld                                 |      | 8 620      | 14 444     |
| Sum kortsiktig gjeld                                   |      | 17 146     | 87 934     |
| Sum gjeld                                              |      | 29 453 391 | 29 878 296 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD                               |      | 35 145 372 | 35 194 491 |

Kongsberg 30.04.25

KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bente Lia  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Svein Arne Fossbakken  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Magna Sande  
Styremedlem

## Disponible midler

i regnskapet 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 fratrukket kortsiktig gjeld. Styret kan på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrets innkrevede felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra eksisterende gjeld.

|                                       | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler IB               | 356 557          | 334 493          |
| B. Endring disponible midler          |                  |                  |
| i årsresultat                         | 375 785          | 388 484          |
| Tilbakeføring avskrivninger           | 956              | 0                |
| Kjøp / salg anleggsmidler             | -26 887          | 0                |
| Avdrag langsiktig gjeld               | -75 962          | -80 601          |
| Inntektsføring IN-ordning             | -278 154         | -285 819         |
| B. i årsendringer i disponible midler | -4 263           | 22 064           |
| C. Disponible midler UB               | 352 294          | 356 557          |
| Omløpsmidler                          | 369 440          | 444 491          |
| Kortsiktig gjeld                      | -17 146          | -87 934          |
| Disponible midler                     | 352 294          | 356 557          |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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 i 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 | 46 000 | 46 600 |
| 5100 Lønn         | 12 000 | 0      |
| Sum               | 58 000 | 46 600 |

Det er ingen fast ansatte i borettslaget.

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



## Note 2 - Vedlikehold

|                                  | 2024    | 2023    |
|----------------------------------|---------|---------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold   | 0       | 1 811   |
| 6601 Vedlikehold bygg            | 59 995  | 42 689  |
| 6602 Vedlikehold VVS             | 0       | 9 000   |
| 6603 Vedlikehold elektro         | 8 590   | 35 490  |
| 6604 Vedlikehold utvendig anlegg | 466     | 384     |
| 6607 Vedlikehold garasjer        | 33 125  | 4 230   |
| 6630 Forsikringssaker            | 20 000  | 0       |
| 7766 Serviceavtaler              | 25 675  | 22 588  |
| Sum                              | 147 851 | 116 192 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

## Note 4 - Andre driftsutgifter

|                            | 2024  | 2023   |
|----------------------------|-------|--------|
| 6390 Andre driftskostnader | 1 999 | 4 042  |
| 7440 Kontingent NBBL       | 989   | 995    |
| 7719 Kontingent KBBL       | 4 800 | 5 100  |
| Sum                        | 7 788 | 10 137 |

## Note 5 - Tomter

Tomten er kjøpt i 2010 for kr 7 652 122,-.

## Note 6 - Bygninger

|                          | Bygninger  | Garasjer | Totalt     |
|--------------------------|------------|----------|------------|
| Anskaffet <sup>3</sup> r | 2010       | 2010     |            |
| Bokført verdi 01.01      | 26 847 878 | 250 000  | 27 097 878 |
| Bokført verdi 31.12      | 26 847 878 | 250 000  | 27 097 878 |

Bygningene er ikke avskrevet i regnskapet. Se også <sup>3</sup> note om vedlikehold.

## Note 7 - Andre driftsmidler

|                                      | Snnfreser |
|--------------------------------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 0         |
| i rets tilgang :                     | 28 667    |
| i rets avgang :                      | 0         |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 28 667    |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 956       |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0         |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 27 711    |
| i rets avskrivninger :               | 956       |
| Anskaffelses <sup>3</sup> r :        | 2024      |
| Antatt levetid i <sup>3</sup> r :    | 5         |

## Note 8 - Egenkapital

Egenkapitalen vil vNyre forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne skal spesifiseres p<sup>3</sup> henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskudd egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten uavhengig av fortegn - vil vNyre <sup>3</sup> henfjre til opptjent egenkapital.

## Note 9 - Pantegjeld

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Kreditor:                            | DNB BANK ASA |
| L <sup>3</sup> nenummer:             | 12118203222  |
| L <sup>3</sup> netype:               | Annuitet     |
| Opptaks <sup>3</sup> r:              | 2010         |
| Rentesats:                           | 5.90 %       |
| Beregnet innfridd:                   | 30.05.2040   |
| Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:  | 14 380 000   |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:        | 2 072 176    |
| Avdrag i perioden:                   | 632 713      |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:        | 1 439 463    |
| Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:   | 1 105 960    |
| Andelssaldo 01.01:                   | 7 348 186    |
| Innbetalt IN i perioden:             | 556 751      |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden:   | 278 154      |
| Andelssaldo 31.12:                   | 7 626 782    |
| Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n: | 9 066 245    |

## Pantegjeld

|                                                                                | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 12118203222 | 2            | 580 038           | 1 160 076       |
|                                                                                | 1            | 215 183           | 215 183         |
|                                                                                | 1            | 64 204            | 64 204          |

Borettslaget har inngått avtale med DnB NOR Bank ASA om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Formålet med avtalen er å gi den enkelte adgang til å nedbetale den delen av borettslagets fellesl<sup>3</sup> n som er knyttet til andelen. Ved innbetaling fjres innbetalt beløp som gjeld til andelseier. Reduksjon av gjeld til andelseier skjer parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden for hver, slik at denne gjelden til andelseier vil være gjort opp samtidig som fellesgjelden. Reduksjon av gjeld til andelseier inntektsføres tilsvarende.

## Note 10 - Borettsinnskudd

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Opprinnelig innskudd | 20 370 000 |
| Sum borettsinnskudd  | 20 370 000 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 11 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 29 436 245,- sikret med pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 34 750 000,-.

### Note 12 - Sameieutgifter/inntekter

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Vedlikehold garasje | 11 042 |
| Strøm               | 16 632 |
| Drift av heiser     | 20 029 |
| Forsikring          | 6 530  |
| Felles admin. kost  | 2 625  |
| Sum                 | 56 858 |

### Note 13 - Vedlikeholdsfond

Av <sup>3</sup> rets resultat ønskes styret ikke <sup>3</sup> avsette til vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsfondet vil utgjøre kr. 171 369 og det vil st<sup>3</sup> kr. 203 839 inkludert renter p<sup>3</sup> en egen bankkonto som er merket vedlikehold. Differensen p<sup>3</sup> kr. 50 000 mellom merkede midler bank per 31.12.24 og kr. 203 839 overføres i 2025.

## Resultat og balanse med noter for Hyttegata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Hyttegata Borettslag**

|             |                               |            |
|-------------|-------------------------------|------------|
| Styreleder  | Bente Lia (sign.)             | 03.04.2025 |
| Styremedlem | Svein Arne Fossbakken (sign.) | 02.04.2025 |
| Styremedlem | Magna Sande (sign.)           | 02.04.2025 |

Til generalforsamlingen i Hyttegata Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hyttegata 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, 4. april 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

2025-04-04 11:17:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CLTVI-KCN4O-8940J-AZF8J-SUJHBV-6V4JL

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.



Kongsberg kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

| Kommune                  | Gnr  | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                                                                                         |
|--------------------------|------|-----|-----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3303 - Kongsberg kommune | 7087 | 1   | 0   | 0   | Hyttegata 17A, 3616 KONGSBERG<br>Hyttegata 17B, 3616 KONGSBERG<br>Hyttegata 17C, 3616 KONGSBERG |

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                             | Areal                |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|
| Bevaring kulturmiljø                                                          | Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) | 913.55m <sup>2</sup> |
| Boligbebyggelse - Nåværende                                                   | Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) | 913.2m <sup>2</sup>  |
| fysisk utforming av anlegg                                                    | Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) | 913.55m <sup>2</sup> |
| Gul sone iht. T-1442                                                          | Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) | 913.55m <sup>2</sup> |

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID    | Plannavn (vedtaksdato)     | Reguleringsformål               | Areal                |
|-----------|----------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Ja        |                            |                                 |                      |
| 3303 361R | Kvarten (22.8.2012)        |                                 |                      |
| 3303 380R | Sentrumsplanen (23.3.2011) | Bevaring kulturmiljø            | 913.55m <sup>2</sup> |
| 3303 380R | Sentrumsplanen (23.3.2011) | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 913.2m <sup>2</sup>  |
| 3303 380R | Sentrumsplanen (23.3.2011) | Gul sone iht. T-1442            | 913.55m <sup>2</sup> |

### RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato)                                     |
|--------|------------------------------------------------------------|
| 001R   | Baneveien - Olavsgate (10.10.1990)                         |
| 027R   | Omr. ved Nymoens torg (5.3.1963)                           |
| 050R0  | Drammensv.-Gamle Drammensv - Endring av planen (15.4.1975) |
| 050R1  | Utvidelse av Byplan 50 - Sykehusområde mm (22.3.1972)      |
| 055R   | Skinnarberga (27.4.1978)                                   |
| 060R   | Bussterminal (19.1.1979)                                   |
| 074R   | Numedalsveien 6 - 35 (19.6.1975)                           |

|       |                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 079R  | Veiplan Gomsrudbekken - Sildetomta (4.3.1976)                                     |
| 081R  | Bussedalen - Kirkegata (kvartal 64) Posthuset (24.7.1975)                         |
| 082R0 | Vei i Hasbergfjerndalen, endring av planen (30.11.1977)                           |
| 082R2 | Endring ved Steffensløkka (B-plan) (26.6.1981)                                    |
| 082R3 | Endring ved Vandrehjemmet (12.11.1989)                                            |
| 089R0 | Nansensgt.-Myntgt.-Apotekergt.-Kirkegt, endring av planen (23.6.1977)             |
| 091R  | Magasinparken (15.9.1978)                                                         |
| 093R0 | Sildetomta - Storgata, endring (25.5.1988)                                        |
| 093R1 | Del av byplan 93, Mølla (18.9.2001)                                               |
| 108R  | Veiplan Numedalsveien - Sildetomta (23.2.1979)                                    |
| 108R1 | Veiplan Numedalsveien - Sildetomta - endr. etter vegvesenets tegning (20.12.1979) |
| 108R2 | Veiplan Numedalsveien - Sildetomta - høyde bru og veg (18.11.1980)                |
| 108R3 | Veiplan Numedalsveien - Sildetomta - rundkjøringer og kryss (23.5.1984)           |
| 121R  | Standpromenade fra Kullebunnen til Kongsberg bruk (22.1.1980)                     |
| 128R  | Ny Bervergrensvei fra Baneveien - Kamperstad (29.6.1988)                          |
| 135R  | Nymoenstorg (kvartal 12) (18.3.1991)                                              |
| 147R  | Kvartal 30, Nymoen (Varlo/politistasjon) (10.5.1989)                              |
| 152R  | Grand-kvartalet (27.9.1989)                                                       |
| 158R  | Flåtaløkka - Dyrmyrgata - jernbanen (28.6.1989)                                   |
| 158R1 | Flåtaløkka-Dyrmyrgt-jernb. Endr. P-plass ved Vidregående skolen (26.10.1994)      |
| 163R  | Peckelsgate 3 og 5, kvartal 74, Vestsiden (24.4.1985)                             |
| 225R  | Varlotomta m.m. (28.9.1999)                                                       |
| 231R  | Industritunet - Dyrmyrgata (28.9.1999)                                            |
| 231R1 | Industritunet-Dyrmyrgt - endring (1.1.2007)                                       |
| 231R2 | Industritunet - Dyrmyrgata endring (27.6.2007)                                    |
| 245R  | Kongsberg næringspark (17.4.2008)                                                 |
| 251R  | Fortau langs Withsgate (14.11.2000)                                               |
| 255R  | Chr. Augusts gate (12.6.2001)                                                     |
| 255R1 | Endring, Tråkka (16.4.2002)                                                       |
| 255R2 | Endring, Tråkka - endring av bestemmelsene (14.1.2004)                            |
| 255R3 | Endring, Tråkka - endret adkomst (19.10.2004)                                     |
| 255R4 | Bebyggelsesplan for Tråkka - Del av 255-3 (29.6.2005)                             |

---

|        |                                                             |
|--------|-------------------------------------------------------------|
| 257R   | Søndre del av Rogstadbakken (12.6.2001)                     |
| 258R   | Knutepunkt Kongsberg (18.9.2001)                            |
| 258R1  | Knutepunkt Kongsberg - endring av bestemmelsene (18.6.2003) |
| 258R2  | Knutepunkt Kongsberg (19.4.2007)                            |
| 265R   | Peckelsgt. 9, Brannstasjonstomta (12.6.2001)                |
| 266R   | Peckelsgt. 4 (14.8.2001)                                    |
| 268R   | Ny adkomst til Nymoen fra E-134 (15.1.2002)                 |
| 282R   | Baneveien (5.12.2006)                                       |
| 304R   | Stortorvet - Bekkedekk - næring-parkeringshus (21.4.2005)   |
| 305R1  | Stasjonsbakken 1 - nybygg (16.6.2005)                       |
| 308R   | Rådhusstomta - Nytorget (21.4.2005)                         |
| 308R1  | Rådhusstomta - Nytorget (14.12.2009)                        |
| 319R1  | Gamle bibliotekstomta og apoteket (25.10.2006)              |
| 335R   | Sildetomta mellom jernbanen og Gomsrudveien (17.4.2008)     |
| 361R   | Kvarten (22.8.2012)                                         |
| 372R   | E134-Damåsen - Saggrenda (9.5.2012)                         |
| 380R1  | Sentrumsplanen - mindre endring (29.8.2011)                 |
| 380R10 | Glabak - endring (27.2.2017)                                |
| 380R11 | Endring torget øst, 17. mai gata (18.8.2021)                |
| 380R12 | Sentrumsplan - endring Fredheim (22.9.2021)                 |
| 380R2  | Sentrumsplanen - endring Hellebekk-nord (21.8.2013)         |
| 380R9  | Sentrumsplanen - Stortorvet tilbygg (25.6.2015)             |
| 388R   | Kongsbergbølga - Nybrufossen (13.2.2013)                    |
| 395R1  | Brydeløkka - endring (7.10.2015)                            |
| 409R   | Baneveien nord (21.8.2013)                                  |
| 417R   | Hellebekk - byggeområde 3 og del av 2 (21.8.2013)           |
| 418R   | Hellebekk - Dampsaga byggeområde 11-12-13 og 14 (11.9.2013) |
| 420R   | Kunnskaps- og kulturtorg på Vestsida (19.6.2013)            |
| 425R   | Skauløkka (18.6.2014)                                       |
| 452R   | Søndre Myntgata (11.11.2015)                                |
| 453R   | Skolegata 18 - Herman Foss gate 3 (14.6.2017)               |
| 466R   | Skolegatakvartalet (11.3.2020)                              |

|      |                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------|
| 474R | Hyttegata 34 (2.11.2016)                                  |
| 487R | Vestsiden ungdomsskole (13.12.2017)                       |
| 499R | Gang- og sykkelbru Skavanger (4.9.2019)                   |
| 501R | Myntgata 14 og Nytorget (17.1.2024)                       |
| 531R | Kongsberg stasjon hensettingsspor (16.6.2021)             |
| 562R | Gamle Gomsrudvei - Gamlebrua, kryss og fortau (12.6.2024) |
| 380R | Sentrumsplanen (23.3.2011)                                |

**BEBYGGELSESPLAN**

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.





## 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Hyttegata 17B  
3616 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