PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

DRAMMENSVEIEN 10 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

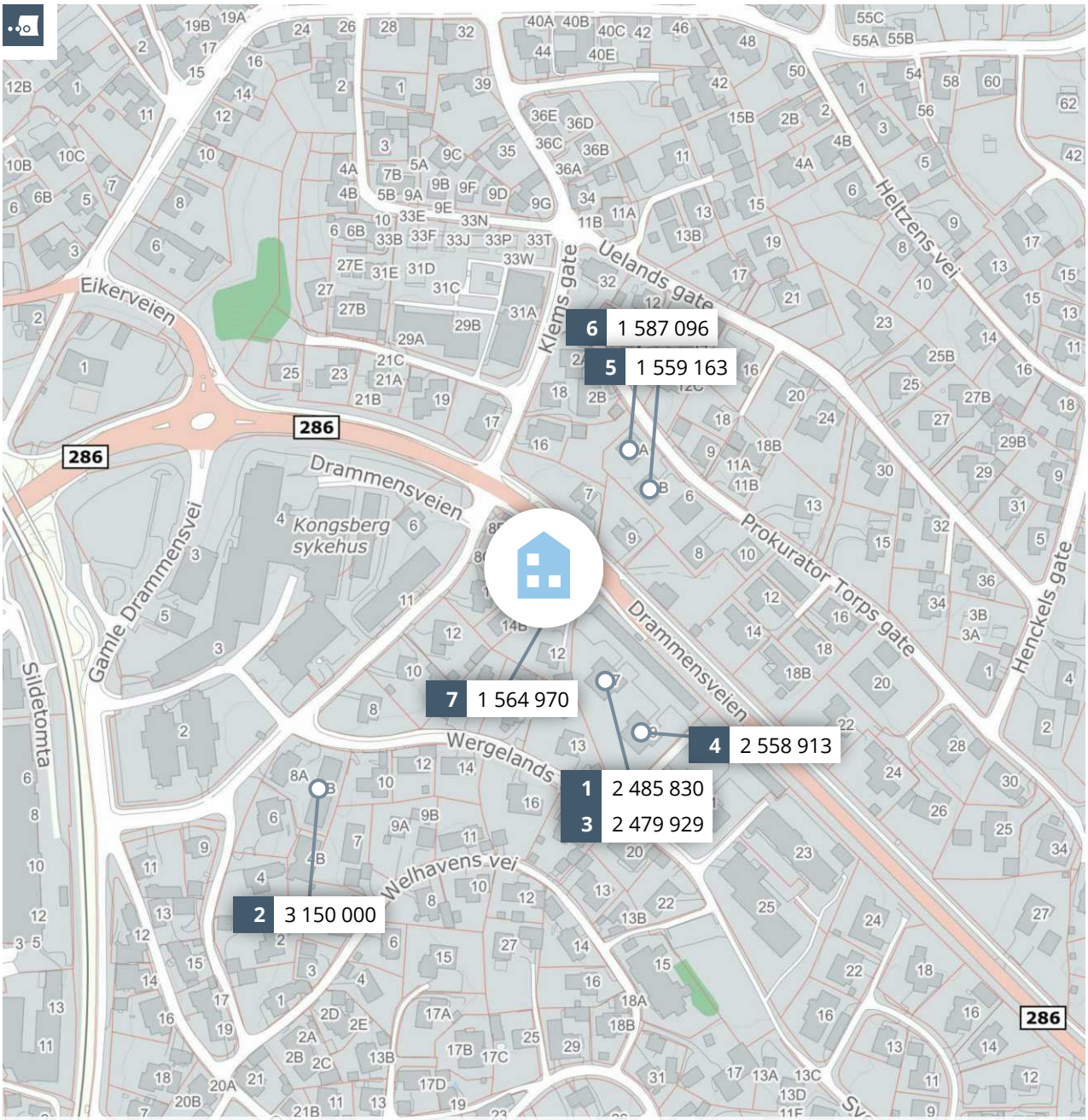
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DRAMMENSVEIEN 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 08.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Foss.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Drammensveien 10 B, 3612 KONGSBERG

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 8443 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3303 KONGSBERG GRUNNKRETS WERGELANDS VEI

Verdivurdert til

1 590 000

61 825	1 651 825	47 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	4 605
Formue	32 626
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Wergelands vei 17 50 m² 1972 1. etg 1 sov	16.05.2025	2 390 000	**2 350 000**	135 830	2 485 830	**49 717**
2	Wergelands vei 8 B 46 m² 2023 1. etg 1 sov	27.03.2026	3 190 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**68 478**
3	Wergelands vei 17 49 m² 1972 1. etg 1 sov	21.05.2026	2 150 000	**2 350 000**	129 929	2 479 929	**50 611**
4	Wergelands vei 19 51 m² 1973 3. etg 1 sov	16.06.2026	2 100 000	**2 425 000**	133 913	2 558 913	**50 175**
5	Prokurator Torps gate 4 B 32 m² 1960 2. etg 1 sov	09.10.2024	1 290 000	**1 380 000**	179 163	1 559 163	**48 724**
6	Prokurator Torps gate 4 A 32 m² 1964 2. etg 1 sov	26.03.2025	1 300 000	**1 410 000**	177 096	1 587 096	**49 597**
7	Drammensveien 10 D 35 m² 1961 2. etg 1 sov	06.12.2024	1 550 000	**1 500 000**	64 970	1 564 970	**44 713**

Velkommen til Drammensveien 10B – en moderne og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med solrik terrasse og sentral beliggenhet på Kongsberg.

Her bor du med kort gangavstand til Kongsberg sentrum, togstasjon, sykehus, dagligvarebutikker og et bredt utvalg av servicetilbud. Leiligheten passer perfekt for førstegangskjøpere, studenter, pendlere eller deg som ønsker en lettstelt bolig med moderne standard. Boligen ble oppgradert med nytt kjøkken og bad i 2017/2018 og fremstår lys, innbydende og funksjonell med en smart planløsning og en hyggelig terrasse på ca. 9 m².

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.06.2019	09.09.2019	02.10.2019	1 290 000	1 300 000	66 477	1 366 477	1
22.09.2015	13.02.2017	21.03.2017	1 190 000	1 150 000	71 516	1 221 516	
02.03.2012	12.03.2012	12.04.2012	990 000	1 300 000	68 952	1 368 952	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Dette stemmer bedre med hva utvalg sier

Leiligheter til salgs i WERGELANDS VEI grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.8M
3.7M
3.6M
3 500 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
243
dager

Leiligheter solgt i WERGELANDS VEI grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

2 811 000 Salgspris i snitt
2 777 000 Prisantydning i snitt
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

58 484 WERGELANDS VEI grunnkrets i snitt siste 12 mnd

47 143 Drammensveien 10 B
Totalpris 1 650 000

44 449 KONGSBERG kommune i snitt siste 12 mnd

Fagtakst

Drammensveien 10B, 3612 KONGSBERG

Gnr: 8443
Bnr: 13
Snr: 0

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1961

BRA: 43 m²

BRA-i: 35 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	7	1	0

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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.

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.06.2026

Rapportdato
29.06.2026

Hjemmelshavere

Navn
Kafiya Abdirizak Hersi

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	8	0	8	0	0
2. etasje	35	35		0	9
Totalt m2	**43**	**35**	**8**	**0**	**9**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
Kjeller	8	0	8
2. etasje	35		35
Totalt m²	**43**	**0**	**43**

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Bod

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom
- Bad
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med betongstein.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Terrasse**
Det er oppført en terrasse på 9m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

Oppsummering av balkong/terrasse **TG-2**

Det er etablert en terrasse på 9m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Det registreres noe slitasje, spesielt på håndløper.
Terrassen er tekket. Tettesjikt har ukjent alder, og er ikke tilgjengelig for kontroll.

TG2 settes med bakgrunn i normal aldersslitasje samt usikkerhet rundt tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Tettesjikt: Årsak: Manglende tilgang og ukjent alder på underliggende tettesjikt innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjon. Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å oppdages før betydelige skader har oppstått. Anbefalte tiltak: Etablering av inspeksjonsmulighet eller evt. utskifting ved oppnådd levetid. Alder: Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje. Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende. Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og balkongdør i stue med datostempling 1981. Vinduer på soverom med datostempling 2003.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Ja**

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør **TG-2**

Vinduer med 2-lags glass fra 1981/2003.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Ytterdør har behov for justering.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, selv om det registreres noe avflakking.

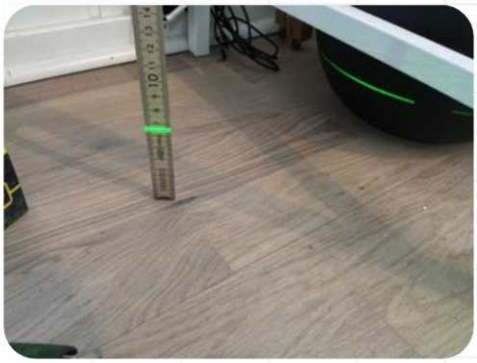
Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert 20år noe som reduserer tetthet og funksjon.
Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
30 mm høydeforskjell i stue over en avstand på 2,5m.
10 mm høydeforskjell på soverom
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader	100.000-200.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-25 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-25mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.4 Kjøkken



Kjøkkenleverandør	
Aran Cucine Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet opplyses i tidligere salgsoppgave og være fra 2017.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2018 og levert av Arane Cucine Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminertbenkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Kullfilter**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-2

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1
Årsak: Svakt/manglende avtrekk fra vifte.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: Service på avtrekksvifte.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendig avløpsrør er skiftet i forbindelse med kjøkken og bad. (Kilde selger)

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløp	TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Innvendig avløpsrøre er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollene er begrenset til denne seksjonen.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Kobber

Vannrør er oppført med kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nyere røropplegg av kobber på bad.
Ukjent alder på kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har på bad en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
På kjøkken er vannrør av ukjent alder.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Lokal stoppekran ble registrert under kjøkkenbenk,fungerer som tiltenkt. Hovedkrav er plassert i kjeller, ikke funksjonstestet.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegett med risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på deler av vannrør tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har variende alder.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.8 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med understøttelse**
Årstall	
2017	

Størrelse
120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 9år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk, men har lekkasjestopper.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

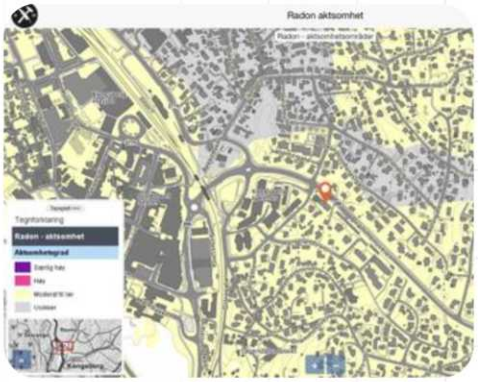
6.10 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Ja**

Oppsummering avnoise Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul og delvis rød støysone. Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.11 Radon



Har boligen radonsperre? **Nei**

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10
TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området lav/moderate verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.12 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.13 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollerbart**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Byggegodkjente tegninger er ikke funnet og er dermed ikke kontrollert.

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.14 Våtrom





Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at rommet er renovert i 2017.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.15 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**

Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**

Oppsummering av overflater TG-1

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca. 16år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.16 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Belegg ligger synlig i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 16år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på sluk.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Nei**

TG-2

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

6.17 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjkabinett
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygd sisterne? **Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

6.18 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Naturlig ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke. Rommet har tilluft ved terskel. TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.	

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilering. Konsekvens: Naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet. Anbefalte tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

6.19 Fuktmåling





Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt **TG-2**

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, det registreres noe fuktmerker på veggplater men ingen utslag.
Det registreres bruk av dampsperre.

TG2 settes da det registreres bruk av dampsperre.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvensen ved bruk av dampsperre kan være at fukt fra våtrommet (damp/fritt vann) trenger gjennom det innerste sperresjiktet og blir fanget mellom dette og diffusjonssperra lenger ut i veggen. Videre at den innestengte fukten kan føre til mugg og råte i organiske materialer mellom sperresjiktene (rupanel, gipsplater el.lign.).
Det registreres i dette tilfellet ingen påviste skader men forholdet bør overvåkes, da kan utgjøre en risiko over tid.

6.20 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Berlegg på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Våtromsplater på bad. Øvrige rom mdf veggpanel.
Tak: Trepanel alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.21 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Panelovner.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en terrasse på 9m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Det registreres noe slitasje, spesielt på håndløper.
Terrassen er tekket. Tettesjikt har ukjent alder, og er ikke tilgjengelig for kontroll.

TG2 settes med bakgrunn i normal aldersslitasje samt usikkerhet rundt tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Tettesjikt:
Årsak: Manglende tilgang og ukjent alder på underliggende tettesjikt innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjon.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å oppdages før betydelige skader har oppstått.
Anbefalte tiltak: Etablering av inspeksjonsmulighet eller evt. utskifting ved oppnådd levetid.

Alder:
Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje.
Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende.
Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra 1981/2003.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Ytterdør har behov for justering.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, selv om det registreres noe avflakking.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert 20år noe som reduserer tetthet og funksjon.
Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

Innvendig konstruksjoner

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
30 mm høydeforskjell i stue over en avstand på 2,5m.
10 mm høydeforskjell på soverom
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-25 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-25mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Tekniske installasjoner

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har på bad en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
På kjøkken er vannrør av ukjent alder.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Lokal stoppekran ble registrert under kjøkkenbenk,fungerer som tiltenkt. Hovedkrav er plassert i kjeller, ikke funksjonstestet.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier

avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegett med risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på deler av vannrør tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.
Belegg ligger synlig i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 16år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på sluk.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.
Rommet har tilluft ved terskel.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilering.
Konsekvens: Naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.
Anbefalte tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

TG-2

Fuktmåling

Oppsummering

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, det registreres noe fuktmerker på veggplater men ingen utslag.
Det registreres bruk av dampsperre.

TG2 settes da det registreres bruk av dampsperre.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvensen ved bruk av dampsperre kan være at fukt fra våtrommet (damp/fritt vann) trenger gjennom det innerste sperresjiktet og blir fanget mellom dette og diffusjonssperra lenger ut i veggen. Videre at den innestengte fukten kan føre til mugg og råte i organiske materialer mellom sperresjiktene (rupanel, gipsplater el.lign.).
Det registreres i dette tilfellet ingen påviste skader men forholdet bør overvåkes, da kan utgjøre en risiko over tid.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260199
Addresse	Drammensveien 10 B		
Postnr.	3612	Sted	KONGSBERG
Selgers navn	Kafiya Abdirizak Hersi		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden Oktober av 2019

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

SP0000561310

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet gamle defekte stikkontakter til nye jordet, byttet også 10 meter kabel for å få jording i orden. Byttet 7 doble stikkontakter og monterte en ny fireveis under tv etter kundens ønske. Fikset Plejd styring og ny kabel til taklampe da dette ikke var.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lovpålagt dokumentasjon for ditt anlegg er nå tilgjengelig på https://www.kunde.boligelektrikeren.noDitt brukernavn er 52243Ditt passord er 0zk4jh02424Inkludert 5 års garanti og tilgang til dokumenter i 5 år.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Gulvet på kjøkkenet ble byttet ut på grunn av vannskade/søl.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Det er noen overfladiske flekker på gulvet i stuen i området hvor det har stått mat- og vannstasjon til katt. Flekkene er av kosmetisk karakter og har ingen betydning for gulvets funksjon.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.07.2026

Signert av *Kafiya Abdirizak Hersi*

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Hawel I Borettslag
Drammensveien 10 B
3612 KONGSBERG

Vår ref.: 31/13
Type: BORETTSLAG FRITTSTÅENDE
Eiere: Kafiya Hersi

Fødselsdato eier: 06.05.1997

Organisasjonsnr: 963 861 281 **Andelsnr:** 13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 605**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 931
	RENTER FELLESGJELD	283
	AVDRAG FELLESGJELD	241
Tilleggsytelser:	GARASJELEIE	100
	Dugnadsinnbetaling	50

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	60 349	Gjeld siste årsoppg.:	61 825
Klient ajourf. lån:	1 409 586,73	Klient gj. s. årsoppg.:	1 443 830

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363847971, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.06.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 167
Saldo per 16.06.2026: 1 409 587
Andel av saldo: 60 349
Første termin/første avdrag: 14.06.2021 (siste termin 14.05.2040)
Refinansiering ifbm. utvidelse av parkeringsplass

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ellen Langaas Jensen
Adresse:	BÆVERGRENDVEIEN 62
Postnr/-sted:	3614 KONGSBERG
Telefon:	Mob.: 95230410
E-post:	elllanga@wemail.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	64 549	Andre inntekter:	87
Annen formue:	32 626	Utgifter:	3 909		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 900
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	13

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1961
Gårds/bruksnr:	8443/13, 8443/14
Bygningstype:	LAV-BLOKK
Feste/eiet tomt:	Eiet

Antall leiligheter: 19

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000561310

Boligopplysninger:

Hawel I Borettslag	**Vår ref.:**	31/13	**Fødselsdato eier:** 06.05.1997
Drammensveien 10 B	**Type:**	BORETTSLAG FRITTSTÅENDE	
3612 KONGSBERG	**Eiere:**	Kafiya Hersi	

Organisasjonsnr: 963 861 281

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	02.02.1961			SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasjer tildeles av styret ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 rom og kjøkken	P-rom	33
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig				

Fasiliteter:

PARKERING: Det er 6 garasjer. Disse følger ikke automatisk leiligheten ved salg, men tildeles av styret.
Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån (ved renteendring så blir dette fakturert i henhold til nedbetalingsplanen som til enhver tid gjelder), kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. Styret har inngått avtale med Kongsberg Boligbyggelag om HMS-system.
Borettslaget har avtale med Telia.
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:

VEDTEKTER

for

HAWEL I BORETTSLAG.

Drammensveien 8 – 10, 3612 Kongsberg.

G. nr./ B. nr. 8443 / 13 og 14

Org. Nr. 963 861 281

Stiftet 01.02.1961 med formål borettslag

Sist endret 14.04.2004

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hawel I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

(2) Borettslaget er frittstående uten tilknytning til boligbyggelag.

(3) Styret kan ansette forretningsfører og inngå forretningsføreravtale.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(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 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, avgjøres rekkefølgen av de forkjøpsberettigede med lik ansiennitet ved loddtrektning.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i brev til andelseiere med kjent adresse.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, 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 karmer.

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

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

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

(6) 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.

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

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

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

(6) Ved skifte til ny varmtvannsbereder i leiligheten, vil andelseier få tilbakebetalt kr 5 000,-. Dette kan kun skje etter at jobben er utført. Andelseier må fremlegge en søknad til styret med vedlagt kvittering på utført jobb.

6. Brannvern

(1) Det påligger andelseier å besørge lovpålagt brannvernutstyr i sin leilighet.
(2) Dette skal være forskriftsmessig slukkeutstyr og brann/røykvarsler.
(3) Utstyret skal til enhver tid være funksjonsdyktig/operativt og lett tilgjengelig.
(4) Vedlikehold av dette utstyret er andelseiers ansvar.
(5) Borettslaget svarer for brannvernutstyr i de enkelte oppganger.
(6) Dette utstyret omfatter et pulverapparat i hver etasje, samt en brann/røykvarsler i hver oppgang.
(7) Dette er borettslagets eiendom og ansvar, og skal til enhver tid være funksjonsdyktig/operativt og lett tilgjengelig.
(8) Skade på og/eller misbruk av dette utstyret vil kunne medføre erstatningsansvar.
(9) Oppdages feil på, skader eller misbruk, skal dette straks meddeles styret.
(10) Ved bruk av åpen ild skal det utvises stor aktsomhet, og slukkeutstyr skal være lett tilgjengelig.
(11) Bruk av grill med åpen flamme (gass / kull ol) er ikke tillatt på borettslagets verandaer.

7. Kabel-TV/signalleveranser

(1) De fleste leiligheter i HAWEL I Borettslag har opplegg for
kabel TV, med programvare levert av et eksternt kabel TV selskap. Grunnavgiften dekkes av borettslaget gjennom husleien.
(2) Endringer angående kanaltilbud, signalleveranse, dekoder eller andre tjenester utover standard oppsett, må avtales mellom den enkelte andelseier og programvareleverandør.
Tilknytning, dekoder, tilleggsytelser og/eller depositum må bekostes av andelseier.

(3) Det er ikke tillatt å foreta inngrep i, endringer eller modifisering av dekodere, koblingsbokser, herunder de i leiligheten monterte signalkontakter, eller andre installasjoner tilknyttet lyd/bilde/signal leveranser.
(4) Arbeid på disse installasjonene skal kun utføres av personell tilknyttet gjeldende programvareleverandør.

8. Parkering og garasjer

(1) På grunn av 2 stk. parkeringsplasser for lite på borettslagets biloppstillingsområde, skal en parkeringsplass tilbys først den andelseier som har egen bil, og at bilen er i daglig bruk. De andelseierne som ikke har egen bil må dele på de resterende ledige parkeringsplassene.

(2) Bare registrerte kjøretøy med lovlige og gyldige kjennetegn på kjøretøyet kan parkeres på borettslagets område, herunder også garasjer. Kjøretøy med ugyldige kjennetegn har ingen rett til å parkere på borettslagets område og kan fjernes for eires regning og risiko.
(3) Andelseier/husstand som disponerer mer enn et kjøretøy kan pålegges å parkere kun et kjøretøy på Borettslagets område dersom plassforhold tilsier dette.
(4) Ledig garasje skal tilbys den andelseier (som har bil) med
lengst boansiennitet (= garasjeansiennitet).
Det påligger styret å føre en liste som er ajour.
(5) Andelseier uten bil har ikke krav på garasje, men ved ev.
anskaffelse av bil på senere tidspunkt skal dog vedkommendes boansiennitet gjelde.
(6) Andelseier med garasje som innvilges fremleie av leilighet mister sin garasjeplass f.o.m utflyttelsesdato. Garasjen skal da tilbys neste andelseier på listen.
(7) Andelseiers garasjeansiennitet bortfaller ved fremleie.
Dersom andelseier flytter tilbake til leiligheten etter endt fremleie, regnes garasjeansienniteten fra siste innflyttingsdato.
(8) Ved tildeling av garasje betaler andelseier et tillegg til den månedlige husleien. Dette beløpet kan reguleres hvert år i forhold til siste års regnskap.
(9) Personer som bor på fremleie kan ikke kreve garasjeplass.
(10) Garasjer kan ikke fremleies.
(11) Dersom en andelseier med garasje av ulike grunner ikke kan benytte denne for en periode på inntil 6 måneder, kan bruk av garasjen i denne perioden, tilbys personen øverst på listen over garasjeansiennitet. Midlertidig bruker vil da måtte betale et tillegg til den månedlige husleien i den perioden vedkommende aksepterer å bruke garasjen. Opprinnelig bruker fritas for dette tillegget i den perioden garasjen benyttes av midlertidig bruker. Midlertidig bruker plikter å overlate garasjen til opprinnelig bruker etter endt periode.
(12) Dersom tidsrommet garasjen ikke benyttes strekker seg ut over
6 måneder kan styret nekte videre disponering av garasjen.
Garasjen skal da tilbys nestemann på listen.
(13) Andelseier som ikke bruker tildelt garasje til det formål den er
ment, kan av styret, fratas disponeringen av denne.
Garasjen skal da tilbys nestemann på listen.
(14) Brudd på parkeringsbestemmelsene for borettslagets område kan medføre borttauing for bileiers regning og risiko.

9. Kjæledyr

(1) Beboer plikter å påse at kjæledyr ikke er til skade eller sjenanse for andre beboere.
(2) Beboer er pålagt å følge kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser ang. dyrehold, båndtvang ol.
(3) Styret kan kreve fjernet husdyr etter klage, eller som kan anses å medføre problemer og/eller sjenanse for andre beboere. Eller dersom helserådet krever dette.
(4) Beboer plikter å bære alle kostnader i forbindelse med fjerning av dyr, og/eller erstatningskrav/reparasjon som måtte følge av skade(r) på mennesker og/eller bolig eller eiendommen for øvrig, påført av kjæledyr i beboers eie/varetekt.

10. Avfallshåndtering

(1) All den tid kildesortering er innført i Kongsberg kommune, plikter beboere i HAWEL I Borettslag å sortere alt avfall fra egen husholdning, i henhold til kommunens enhver tid gjeldende krav og regler.
(2) Restavfall skal komprimeres (i igjenknyttet pose), Papir/pappesker skal flatpakkes og
matavfall skal samles i spesialposer som knytes igjen.
Avfallet skal deponeres i de respektive dunker/esker.
(3) Glasskår/skarpe gjenstander skal pakkes/emballeres forsvarlig.
(4) Avfall som faller utenfor kommunens renovasjonsordning for husholdningsavfall, for eksempel store gjenstander, metall, oppussingsrester, materialer, møbler etc. plikter beboer,
uten opphold, for egen regning å besørge anbrakt på et av kommunen anvist sted.

I tilfeller der dette ikke etterkommes, kan borettslaget besørge fjerning av avfall for beboers regning uten ytterligere varsel.

11. Støy-nattero

(1) Generelt: Den lyd som produseres i den enkelte leilighet skal ikke være til sjenanse for naboer eller fellesareal.
(2) Når det gjelder støy skal det utvises særlig hensyn ovenfor naboer i tidsrommet mellom klokken 23.00 og 07.00.
(3) Radio, TV, musikkanlegg og lignende skal benyttes avdempet og hensynsfullt.
(4) Sang eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt dersom dette er til sjenanse for andre beboere.
(5) Dører og vinduer skal lukkes med minst mulig støy.

12. Låsing og dørlåser.

(1) Inngangsdører skal være låst mellom klokken 23.00 og 07.00
(2) Låsesystemer på inngangsdører og bigangsdører skal ikke byttes ut, uten styrets samtykke.

13. Felles vaskerom

(1) Alle beboere har tilgang til borettslagets felles vaskemaskin(er) og tørketrommel.
(2) Disse maskinene er borettslagets eiendom.
(3) Brukerne plikter å vaske innenfor fastsatte vasketider, spesifisert i vaskeliste, dersom en slik liste benyttes.
(4) Maskinen(e) skal kun benyttes til vasking/tørking av klær fra egen husholdning.
(5) Brukere av fellesmaskiner har ansvar for å benytte disse med aktsomhet og til det bruk de er beregnet for, samt sørge for tømming/rensing av filtere o.l. der dette er aktuelt.
(6) Det er ikke tillatt å benytte klor/fargestoffer i borettslagets fellesmaskin(er).
(7) Det må ikke vaskes store/tunge ting som tepper/ ryer etc. i disse.
(8) Grunnet plasshensyn kan ingen kreve plass til egne maskiner i felles vaskerom. Plassering av egne maskiner tillates i den grad det er plass samt avløp/kraner nok.
(9) Ved tildeling av plass skal boansiennitet gjelde.
(10) Ingen beboer kan plassere mere enn èn privat maskin i felles vaskerom.
(11) Det er i tidsrommet mellom kl. 22.00 og 08.00 ikke tillatt å benytte vaskemaskiner og/eller tørketrommel.

14. Pålegg om salg og fravikelse

14-1 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.

14-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

14-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

15. Felleskostnader og pantesikkerhet

15-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales den 20. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

15-2 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 besluttes gjennomført.

16. Styret og dets vedtak

16-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 maks 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

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

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

16-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

16-3 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.

16-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

17. Generalforsamlingen

17-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

17-2 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.

17-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

17-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

17-5 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.

17-6 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.

17-7 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.

18. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

18-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

18-2 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.

18-3 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.

19. Varmepumpe
19-1 Det er ikke tillatt å installere varmepumpe i Hawel 1 Borettslag.

20. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

20-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

20-2 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.

HAWEL 1 BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Styret i borettslaget går ut ifra at alle beboere bruker sunn fornuft og viser allment hensyn til hverandre.

Styret 2016 stadfester følgende ordensregler:

- Hver andelseiere og leieboere skal sørge for ro og orden i sin leilighet og for at de, og alle som de gir adgang til leiligheten eller gården forøvrig, ikke er til ubehag eller ulempe for andre.

- Rolig etter kl. 2300 til kl. 0600.
- Ytterdørene må holdes låst hele døgnet.

- Det må kun brukes elektrisk grill ved grilling på verandaene. Dette er på grunn av brannfaren.

- Biler og motorsykler parkeres i henhold til anviste plasser. Andre transportmidler tillates bare korttidsparket og må ikke stenge for allmen ferdsel. Vinterstid må man selv stå for måking av sin egen parkeringsplass.

- Avfall må resirkuleres i de riktige søppelkassene. Søl må unngås og ryddes opp i. Større mengde avfall må hver enkelt frakte bort selv.

- For klesvask i felles vaskerom henvises til eget reglement. Tørk av tøy utendørs må bare skje på eiendommens felles klesstativ.

- Husdyrhold er bare tillatt etter styrets samtykke.

- Det påhviler alle beboere å holde fellesområdene både innendørs og utendørs ryddig og ordetlig til en hver tid.

- Ovenstående reglement er gyldig fra 30.11.2016. Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 25.05.1962, revurdert 01.12.1987 revurdert 30.11.2016.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Hawel I Borettslag

Informasjon om tid og sted

Møtedato: onsdag 07.05.2025
Klokkelsett: 20:00
Sted: Quality Hotel Grand Kongsberg /Magazinet

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

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

Navneseddel og eventuell fullmakt du har fått, leveres KBBLs representant ved ankomst. (Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan disse ha samme fullmektig)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Valg av protokollunderskrivere

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

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

1.4 Valg av tellekorps

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

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling

1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Christiane Gripp fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.

4. Orientering om budsjett for 2025

Christiane Gripp fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2025.

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 24.04.2024 til onsdag 07.05.2025.

Det er budsjettert med kr. 80.000,-.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Ellen Langaas Jensen er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

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

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Axel Pedersen er ikke på valg.
Styremedlem Roar Storfossene er på valg, stiller til gjenvalg.

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

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer Aud Toril Løver og Trond Gulbrandsen Jellum er på valg, stiller til gjenvalg.

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

Styrets årsmelding for Hawel I Borettslag

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter.

De viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- Regnskap 2024 og budsjett 2025
- Oppussing av vaskerommet.

Saker under arbeid og planlegging:

- Nye vann og avløpsledninger i Drammensveien.
- Ferdigstille vaskerommet med innredning av hyller.

Med vennlig hilsen

Styret i Hawel 1 Borettslag

Med vennlig hilsen

Styret i Hawel I Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		913 548	811 836	913 463	996 075
Avdrag fellesgjeld		57 156	59 412	57 052	61 844
Renter fellesgjeld		95 292	82 417	95 242	87 949
Leieinntekt garasjer		6 000	6 900	7 200	6 000
Dugnadsinnbetaling		12 600	12 601	12 600	12 600
Sum inntekter		**1 084 596**	**973 166**	**1 085 557**	**1 164 468**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		7 413	6 863	7 348	7 800
Styrehonorar	1	75 000	70 000	70 000	80 000
Forretningsførerhonorar		82 758	77 244	82 759	85 774
Vaktmestertjenester		113 318	92 468	75 000	95 000
Refusjon dugnadspenger		4 800	7 200	12 600	12 600
Arbeidsgiveravgift		10 575	9 870	9 870	11 280
Vedlikehold	2	184 908	108 302	227 500	604 000
TV og event. internett		146 880	140 139	144 344	151 300
Forsikring		95 998	90 710	97 559	108 163
Internkontroll / HMS		13 553	14 090	12 750	14 370
Kommunale avgifter	3	145 830	125 308	149 000	160 450
Eiendomsskatt	3	6 811	7 394	5 500	6 800
Brøyting, feiing		39 349	31 823	27 500	50 000
Energi, strøm		5 597	4 045	8 000	6 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 890	4 808	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	3 515	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	4	27 498	31 882	14 900	18 000
Kurs for tillitsvalgte		725	0	0	0
Bomiljø		0	0	2 000	0
Avskrivninger	7	407	4 876	0	0
Sum driftskostnader		**965 308**	**830 537**	**952 630**	**1 418 037**
Driftsresultat		**119 288**	**142 629**	**132 927**	**-253 569**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 027	1 525	2 500	1 500
Andre finanskostnader		2 364	2 115	0	0
Rentekostnad boliglån		91 283	78 848	95 242	87 949
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**91 620**	**79 438**	**92 742**	**86 449**
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	8	**27 668**	**63 192**	**40 185**	**-340 018**

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	634 840	634 840
Bygninger	6	958 839	958 839
Andre driftsmidler	7	0	407
Sum anleggsmidler		**1 593 679**	**1 594 086**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 854	13 812
Andre leierestanser		35	175
Andre fordringer		75 349	73 440
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		708 266	729 024
Sum omløpsmidler		**787 504**	**816 451**
SUM EIENDELER		**2 381 183**	**2 410 536**

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		639 721	576 529
Årets resultat		27 668	63 192
Sum egenkapital	**8**	**669 289**	**641 621**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	1 507 390	1 566 790
Borettsinnskudd	10	174 560	174 560
Sum langsiktig gjeld	**11**	**1 681 950**	**1 741 350**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 854
Leverandørgjeld		199	4 893
Påløpne renter		4 374	4 366
Annen kortsiktig gjeld		25 372	14 453
Sum kortsiktig gjeld		**29 945**	**27 565**
Sum gjeld		**1 711 894**	**1 768 915**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 381 183**	**2 410 536**

Kongsberg 31.03.25
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted:_____, dato:_____

Ellen Langaas Jensen Styreleder	Axel Pedersen Styremedlem	Roar Storfossene Styremedlem

Disponible midler

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**788 885**	**782 696**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	27 668	63 192
Tilbakeføring avskrivninger	407	4 876
Avdrag langsiktig gjeld	-59 400	-61 878
B. Årets endringer i disponible midler	**-31 326**	**6 190**
C. Disponible midler UB	**757 560**	**788 885**

Omløpsmidler	787 504	816 451
Kortsiktig gjeld	-29 945	-27 565
Disponible midler	**757 560**	**788 885**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

Driftsinntekter og kostnader

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

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	75 000	70 000
Sum	**75 000**	**70 000**

Det er ingen ansatte i borettslaget.

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

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	171 643	84 102
6602 Vedlikehold VVS	13 265	14 200
6630 Forsikringssaker	0	10 000
Sum	**184 908**	**108 302**

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

Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	26 633	28 356
7440 Kontingent NBBL	865	874
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	2 652
Sum	**27 498**	**31 882**

Note 5 - Tomter

Tomten er kjøpt i 2010 for kr 389 840,-. Tomten ble oppgradert med flere parkeringsplasser i 2022 for kr. 245 000,-

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	1961	
Bokført verdi 01.01	958 839	958 839
Tilgang	0	0
Bokført verdi 31.12	**958 839**	**958 839**

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

Note 7 - Andre driftsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 380
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 380
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 380
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	407
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

Note 8 - Egenkapital

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

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**
Formål:	Refinansiering ifbm. utvidelse av parkeringsplass
Lånenummer:	**16363847971**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.90 %
Beregnet innfridd:	14.05.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 743 305
Lånesaldo 01.01:	1 566 790
Avdrag i perioden:	59 400
Lånesaldo 31.12:	**1 507 390**
Saldo 5 år frem i tid:	1 157 932

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363847971	1	216 658	216 658
	20	64 537	1 290 740

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd 1961	174 560
Sum borettsinnskudd	**174 560**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 1 681 950,- sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 1 348 679,-.

Resultat og balanse med noter for Hawel I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hawel I Borettslag

Styreleder	Ellen Langaas Jensen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Roar Storfossene (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Axel Pedersen (sign.)	26.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hawel I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hawel I 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 rettvisende 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 rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: A55NC-Q52D3-SQLYI-3X0UH-NLTS1-SSIBZ

Shape the future
with confidence

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 rettvisende 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, 27. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: A55NC-Q52D3-SQLYI-3X0UH-NLTS1-SSIBZ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Langedok, Terje
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1288975
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-27 14:13:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A55NC-Q52D3-SQLYI-3X0UH-NLTS1-SSIBZ

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

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

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

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

FULLMAKT

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

NAVN:_____

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

i _____borettslag den __/__ _____

NAVN ANDELSEIER:_____

ADRESSE:_____ANDEL/LEILIGHET NR: _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂ _____

NAVNESEDDEL

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

NAVN:_____

ADRESSE:_____

ANDEL/LEILIGHET NR.: _____

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hawel I Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 20:00 - Quality Hotel Grand Kongsberg /Magazinet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Christiane Gripp 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:

Christiane Gripp 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 Axel Pedersen.

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:

Ikke nødvendig.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 3 stemmeberettigede og 2 fullmakter.

Totalt 5 stemmer.

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Christiane Gripp

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble utsendt den 23.04.2025. Det var ingen kommentarer til innkallingen.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent av forsamlingen.

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått av Ellen Langaas Jensen og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Christiane Gripp fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Orientering om budsjett for 2025

Christiane Gripp 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 perioden onsdag 24.04.2024 til onsdag 07.05.2025.

Det er budsjettert med kr. 80.000,-.

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 24.04.2024 til onsdag 07.05.2025: 80.000,-

Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom medlemmene.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Ellen Langaas Jensen er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

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

Vedtak:
Styreleder Ellen Langaas Jensen var ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Axel Pedersen er ikke på valg.
Styremedlem Roar Storfossene er på valg, stiller til gjenvalg.

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

Vedtak:
Styremedlem Axel Pedersen var ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Generalforsamlingen valgte Roar Storfossene som styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer Aud Toril Løver og Trond Gulbrandsen Jellum er på valg, stiller til gjenvalg.

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

Vedtak:
Generalforsamlingen valgte Trond Gulbrandsen Jellum og Janina Weber-Senz som varamedlemmer for 1 år. Janina Weber-Senz ble foreslått som benkeforslag under møtet.

Etter generalforsamlingen består styret av:
Styreleder Ellen Langaas Jensen, valgt for 2 år i 2024.
Styremedlem Axel Pedersen, valgt for 2 år i 2024.
Styremedlem Roar Storfossene, valgt for 2 år i 2025.
Varamedlem Janina Weber-Senz, valgt for 1 år i 2025.
Varamedlem Trond Gulbrandsen Jellum, valgt for 1 år i 2025.

Protokoll for Hawel I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christiane Gripp (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Christiane Gripp (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Axel Pedersen (sign.)	08.05.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Hawel I Borettslag

Informasjon om tid og sted

Møtedato: onsdag 22.04.2026
Klokkeslett: 18:30
Sted: Quality Hotel Grand Kongsberg/Magazinet

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

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

Navneseddel og eventuell fullmakt du har fått, leveres KBBLs representant ved ankomst. (Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan disse ha samme fullmektig)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Valg av protokollunderskrivere

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

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

1.4 Valg av tellekorps

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

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling

1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2025

Christiane Gripp fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2025.

4. Orientering om budsjett for 2026

Christiane Gripp fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2026.

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 07.05.2025 til onsdag 22.04.2026.

Det er budsjettert med kr. 80.000,-

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6.1 Valg av styreleder

Ellen Langaas Jensen er på valg, stiller til gjenvalg.

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

6.2 Valg av styremedlemmer

Roar Storfossene er ikke på valg, valgt for 2 år i 2025.
Axel Pedersen er på valg.

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

6.3 Valg av varamedlemmer

Trond Gulbrandsen Jellum og Janina Weber-Senz er på valg.

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

7. Valg av revisor

Borettslaget har i dag Ernst & Young AS som revisor. Ernst & Young Kongsberg AS skal bli en del av Cedra Group Norge AS fra 01.07.26.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Styrets årsmelding for Hawel I Borettslag

Styreleder orienterer under generalforsamlingen om året har gått.

Med vennlig hilsen

Styret i Hawel I Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		995 976	913 548	996 075	1 101 649
Avdrag fellesgjeld		61 932	57 156	61 844	68 064
Renter fellesgjeld		87 996	95 292	87 949	76 305
Leieinntekt garasjer		6 000	6 000	6 000	6 000
Dugnadsinnbetaling		12 600	12 600	12 600	12 600
Sum inntekter		**1 164 504**	**1 084 596**	**1 164 468**	**1 264 618**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		7 938	7 413	7 800	8 400
Styrehonorar	1	80 000	75 000	80 000	80 000
Forretningsførerhonorar		85 776	82 758	85 774	90 065
Vaktmestertjenester		114 342	113 318	95 000	100 000
Refusjon dugnadspenger		6 600	4 800	12 600	12 600
Arbeidsgiveravgift		11 280	10 575	11 280	11 280
Vedlikehold	2	581 976	184 908	604 000	157 500
TV og event. internett		155 645	146 880	151 300	170 000
Forsikring		108 275	95 998	108 163	119 886
Internkontroll / HMS		23 145	13 553	14 370	14 500
Kommunale avgifter	3	130 666	145 830	160 450	154 000
Eiendomsskatt	3	6 811	6 811	6 800	7 000
Brøyting, feiing		54 375	39 349	50 000	57 000
Energi, strøm		8 314	5 597	6 500	9 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 196	3 890	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	4	14 848	27 498	18 000	14 000
Kurs for tillitsvalgte		1 500	725	0	2 000
Bomiljø		1 403	0	0	1 500
Avskrivninger		0	407	0	0
Sum driftskostnader		**1 394 090**	**965 308**	**1 418 037**	**1 014 731**
Driftsresultat		**-229 586**	**119 288**	**-253 569**	**249 887**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 478	2 027	1 500	1 300
Andre finanskostnader		3 793	2 364	0	0
Rentekostnad boliglån		85 486	91 283	87 949	77 145
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**87 800**	**91 620**	**86 449**	**75 845**
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	7	**-317 386**	**27 668**	**-340 018**	**174 042**

Balanse pr. 31.12.25

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	634 840	634 840
Bygninger	6	958 839	958 839
Sum anleggsmidler		**1 593 679**	**1 593 679**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 278	3 854
Andre leierestanser		0	35
Andre fordringer		111 362	75 349
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		331 355	708 266
Sum omløpsmidler		**450 995**	**787 504**
SUM EIENDELER		**2 044 674**	**2 381 183**

Balanse pr. 31.12.25

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		667 389	639 721
Årets resultat		-317 386	27 668
Sum egenkapital	**7**	**351 903**	**669 289**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	1 443 830	1 507 390
Borettsinnskudd	9	174 560	174 560
Sum langsiktig gjeld	**10**	**1 618 390**	**1 681 950**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 496	0
Leverandørgjeld		50 000	199
Påløpne renter		3 845	4 374
Annen kortsiktig gjeld		16 040	25 372
Sum kortsiktig gjeld		**74 381**	**29 945**
Sum gjeld		**1 692 771**	**1 711 894**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 044 674**	**2 381 183**

Kongsberg 31.03.26
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted:_____, dato:_____

Ellen Langaas Jensen	Axel Pedersen	Roar Storfossene
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**757 560**	**788 885**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-317 386	27 668
Tilbakeføring avskrivninger	0	407
Avdrag langsiktig gjeld	-63 559	-59 400
B. Årets endringer i disponible midler	**-380 945**	**-31 326**
C. Disponible midler UB	**376 614**	**757 560**
Omløpsmidler	450 995	787 504
Kortsiktig gjeld	-74 381	-29 945
Disponible midler	**376 614**	**757 560**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

Driftsinntekter og kostnader

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

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	80 000	75 000
Sum	**80 000**	**75 000**

Det er ingen ansatte i borettslaget.

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

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	171 643
6602 Vedlikehold VVS	558 979	13 265
6603 Vedlikehold elektro	22 180	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	816	0
Sum	**581 976**	**184 908**

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

Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	13 992	26 633
7440 Kontingent NBBL	856	865
Sum	**14 848**	**27 498**

Note 5 - Tomter

Tomten er kjøpt i 2010 for kr 389 840,-. Tomten ble oppgradert med flere parkeringsplasser i 2022 for kr. 245 000,-

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	1961	
Bokført verdi 01.01	958 839	958 839
Tilgang	0	0
Bokført verdi 31.12	**958 839**	**958 839**

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

Note 7 - Egenkapital

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

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**
Formål:	Refinansiering ifbm. utvidelse av parkeringsplass
Lånenummer:	**16363847971**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.40 %
Beregnet innfridd:	14.05.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 743 305
Lånesaldo 01.01:	1 507 390
Avdrag i perioden:	63 559
Lånesaldo 31.12:	**1 443 830**
Saldo 5 år frem i tid:	1 063 325

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363847971	1	207 523	207 523
	20	61 815	1 236 300

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd 1961	174 560
Sum borettsinnskudd	**174 560**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 1 618 390,- sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 1 348 679,-.

Resultat og balanse med noter for Hawel I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hawel I Borettslag

Styreleder	Ellen Langaas Jensen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Roar Storfossene (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Axel Pedersen (sign.)	10.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hawel I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hawel I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 borettslagets 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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 borettslagets eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

Penneo document key: 70GXK-1N00C-LNVJR-QCQGI-UTXR1-OYTGN

Shape the future
with confidence

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 borettslagets 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 rettvisende 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 den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kongsberg, 11. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

Penneo document key: 70GXK-1N00C-LNVJR-QCQGI-UTXR1-OYTGN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Terje Langedok
Underskriver
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1288975
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-11 09:20:08 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 70GXK-1N00C-LNVJR-QCQGI-UTXR1-OYTGN

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

FULLMAKT

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

NAVN:_____

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

i _____borettslag den __/__ _____

NAVN ANDELSEIER:_____

ADRESSE:_____ANDEL/LEILIGHET NR: _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂ _____

NAVNESEDDEL

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

NAVN:_____

ADRESSE:_____

ANDEL/LEILIGHET NR.: _____

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hawel I Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 18:30 - Quality Hotel Grand Kongsberg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Christiane Gripp 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:

Christiane Gripp 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 Roar Storfossene.

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:

Ikke nødvendig.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 3 stemmeberettigede og 0 fullmakter.

Totalt 3 stemmer.

1 person uten stemmerett var tilstede - Ellen Langaas Jensen (Styreleder)

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Christiane Gripp

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble utsendt den 02.04.2026. Det var ingen kommentarer til innkallingen.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent av forsamlingen.

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått av Ellen Langaas Jensen og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2025

Christiane Gripp fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2025.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Orientering om budsjett for 2026

Christiane Gripp fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2026.

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering. Det var ingen kommentarer.

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 07.05.2025 til onsdag 22.04.2026.

Det er budsjettert med kr. 80.000,-

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 07.05.2025 til onsdag 22.04.2026: 80.000,-

Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom medlemmene.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6.1 Valg av styreleder

Ellen Langaas Jensen er på valg, stiller til gjenvalg.

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

Vedtak:
Generalforsamlingen valgte Ellen Langaas Jensen som styreleder for to år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Roar Storfossene er ikke på valg, valgt for 2 år i 2025.
Axel Pedersen er på valg.

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

Vedtak:
Generalforsamlingen valgte Axel Pedersen som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Trond Gulbrandsen Jellum og Janina Weber-Senz er på valg.

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

Vedtak:
Generalforsamlingen valgte Trond Gulbrandsen Jellum og Janina Weber-Senz som varamedlemmer for ett år.

7. Valg av revisor

Borettslaget har i dag Ernst & Young AS som revisor. Ernst & Young Kongsberg AS skal bli en del av Cedra Group Norge AS fra 01.07.26.

Vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Etter generalforsamlingen består styret av:

Styreleder Ellen Langaas Jensen, valgt for 2 år i 2026.
Styremedlem Axel Pedersen, valgt for 2 år i 2026.
Styremedlem Roar Storfossene, valgt for 2 år i 2025.

Varamedlem Janina Weber-Senz, valgt for 1 år i 2026.
Varamedlem Trond Gulbrandsen Jellum, valgt for 1 år i 2026.

Protokoll for Hawel I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christiane Gripp (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Christiane Gripp (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Roar Storfossene (sign.)	22.04.2026

Kongsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3303 - Kongsberg kommune	**8443**	**13**	**0**	**0**

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

TEKNISKE TJENESTER

Saksbehandler:
Erik Skare Humlen
Telefon dir: 32866448

Dato:
08.11.2017
Deres dato:

Vår referanse:
12/6200-9
Deres referanse:

Arkivkode:
MAT 8443/13

KONGSBERG
KOMMUNE

Siv.Ark. Knut Kjos AS
Briskeveien 16

3320 VESTFOSSEN

Ferdigattest - Reparasjon leilighet - Drammensveien 10 B

Eiendom: gnr. 8443 bnr. 13
Adresse: Drammensveien 10 B
Tiltaket: Reparasjon leilighet
Tiltakshaver: Hawel Borettslag v/Gina Borgersen

Vi mottok den 29.12.2016 søknad om ferdigattest for reparasjon leilighet.

Ferdigattest gis etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak.

Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700.
Se også vår nettside www.kongsberg.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Erik Skare Humlen
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i Kongsberg kommune, og sendes uten underskrift

Kopi:

Kart- og geodataseksjonen v/	Hanne Eldevik
	Anette Westrum
Brann- og redningstjenesten v/	Bjørn Nakjem
VAR-seksjonen v/	Mari-Ann Bakkelund

Hawel Borettslag v/Gina Borgersen, Drammensveien 10 B, 3612 KONGSBERG

I n n f l y t n i n g s a t t e s t.

S/F.

Det av herr B. Fagnerud anmeldte boligbygg for Bevel Boligbyggelag, G.nr. 55¼/1, bnr. 3, kan tas i bruk i overensstemmelse med byggingslovens § 142, pkt. 3.

Følgende arbeider gjenstår og må være utført før ferdigattest kan utstedes.

1. Rekkverk monteres rundt utv. gang 1. etasje, samt trappetrinn montert for hver hovedinngang. Når terrenget er gjort i stand rundt plattået for 1. etasje, kan det nevnte rekkverk fjernes, unntatt for enden mot øst, der må det være permanent.

2. Brannstige monteres fra 1. etasje utv. gang.

3. Kjellertrapp monteres med gelender. Inntil denne er montert må det settes rekkverk for denne nedgangen.

4. Ventiler for kjellerrommene monteres.

5. Kjelleren innredes og gjøres ferdig.

De mangler og feil som her er påpekt må utføres straks og må være utført innen 1.7.1964.

For Kongsberg Bygningsråd, den 19. febr. 1964.

Odd Kalbø

For Kongsberg helserråd

B. Bangen
stadslege

Mart. Solli

Gebyr: kr. 37,50

Gjenpart: B. Hillestad,
disp. Viken,
H. Fagnerud.

I n n f l y t n i n g s a t t e s t.

S/F.

Det av herr H. Rognerud anmeldte boligbygg for Hawal Boligbyggelag, H.nr. 584/1, hus nr.2, kan tas i bruk i overensstemmelse med bygningslovens § 142, pkt.3.

Følgende arbeider gjenstår og må være utført før ferdigattest kan utstedes.

1. Trapper, gelender og rekkverk monteres permanent for trappegangen.

2. For boden i kjeller monteres ventiler.

3. I brannvegg innsettes B.30 dør i kjellergang, samt en B.30lem som inspeksjonsluke i blindkjeller hvor det er tatt åpning i brannvegg.

4. Avløpsledning i kjellerkorridor skjermes med bord ut mot korridoren.

De mangler og feil som her er påpekt må utføres straks og må være utført innen 1.6.1964.

For Kongsberg bygningsråd, den 14. des. 1963.

For Kongsberg helseråd,

E. Haugen
Stadslege

Odd Kahrs

Mart. Solli

Gebyr: kr. 37,50.

Kjenpart: Byggm. B. Hillestad,
Hawal v/herr disp. Viken.

I n n f l y t t i n g s a t t e s t.

S/F.

Det av arkitekt Helge Rognerud anmeldte våningshus på H.nr. 584/1, for Havel Boligbyggelag, kan tas i bruk i overensstemmelse med bygningslovens § 142 pkt.3.

Følgende arbeider og mangler gjenstår og må være utført før ferdigattest kan utstedes.

1. Det må straks monteres rekkverk for samtlige trapper og ganger.

2. Selvlukkende branndør B.30 monteres i brannvegg i kjellergang.

3. Trapp med gelender monteres fra 1.etasje til kjeller.

4. Innv. vegger av mur i kjellernedgang pusses.

5. Pumpeanlegget for grunnvannet monteres.

6. Terrenget rundt huset må gjøres ferdig. Det må fylles inntil kjellervegger.

7. Lange kloakkrør i kjellergang monteres et avhøvlet bord.

8. Inspeksjonsluke monteres for blindkjeller.

Det som her er påpekt må utføres straks og må være utført innen 1.5.1963.

for Kongsberg bygningsråd, den 24.okt.1962.

Odd Kehres.

Kongsberg helseråd,

E. Haugen
stadslege

Mart. Solli

Gebyr: kr.37,50.

Gjenpart: Bernt Killestad, Helge Rognerud, brannmester Kongstad.

I n n f l y t n i n g s a t t e s t.

Det av arkitekt Helge Hegnerud anmeldte våningshus på M.nr. 564/1, Kongsberg, for Mavel Boligbyggelag, hus nr. 4, kan tas i bruk i overensstemmelse med bygningslovens § 142, pkt. 3.

Følgende arbeider gjenstår som må utføres før ferdigattest kan utskrives:

1. Terrenget rundt huset planeres og gjøres ferdig.
2. Taknedløp monteres.
3. Klosettkledning i kjellerkorridor skjæres med bord ut mot korridor.
4. Det må tettes rundt tilkoblingen for klosettskålen.

De arbeider og mangler som her er nevnt må utføres straks, og må være utført innen den 1/4 - 1965.

For Kongsberg Bygningsråd, den 22.oktober 1964.

Odd Kahrs

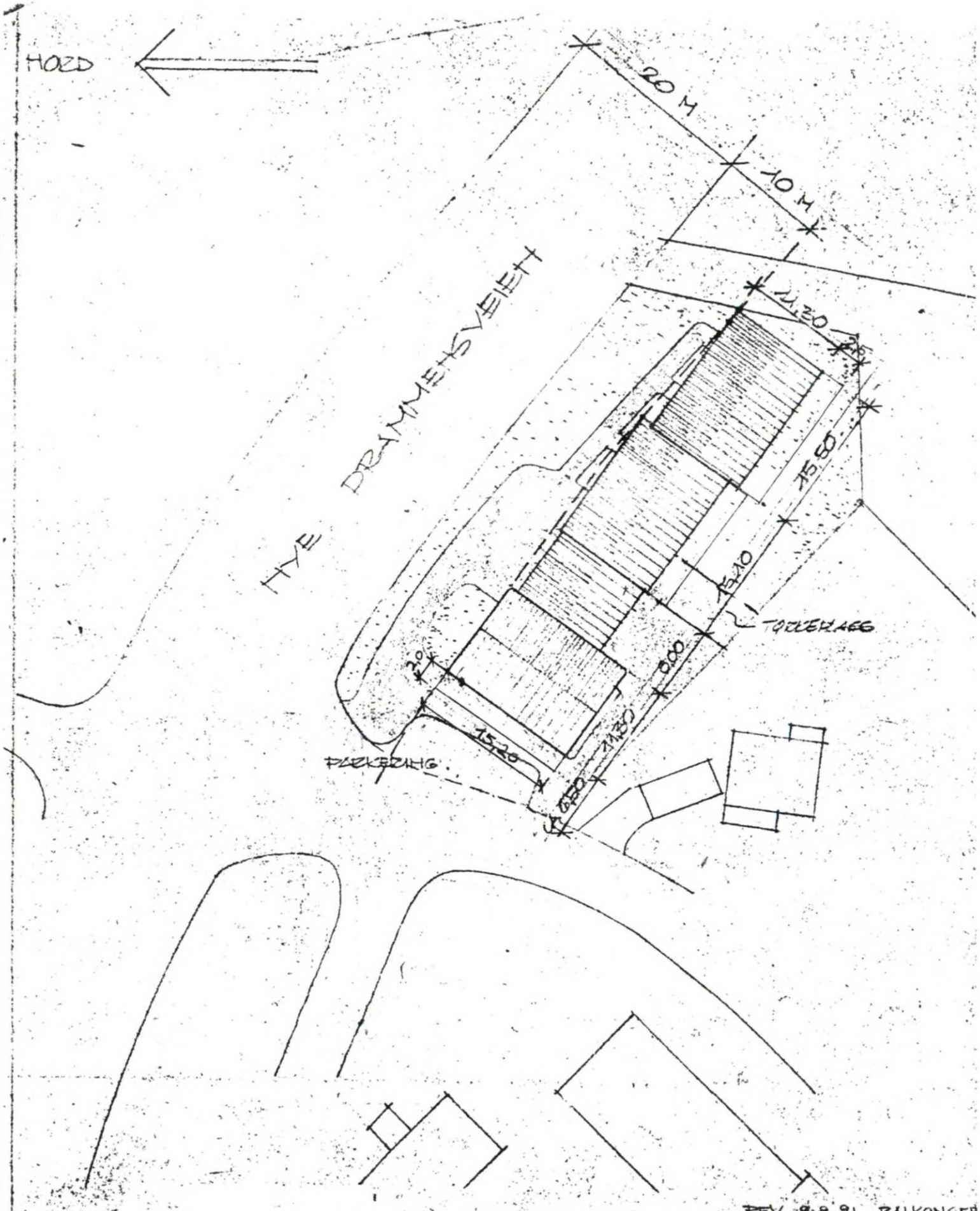
For Kongsberg helseråd,

E. Haugen
stadslege.

Mart. Solli

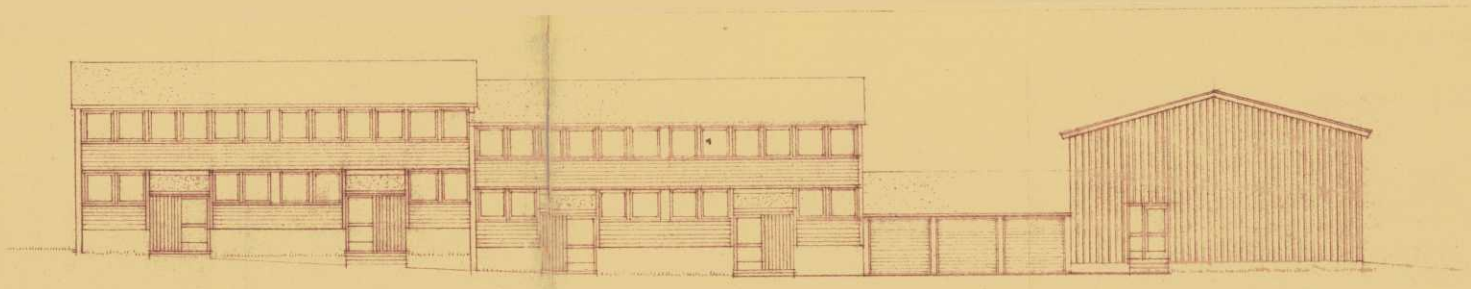
Gebyr kr. 37.50

Gjenpart: Byggmester B. Hillestad.
Brannmester Løfthus.

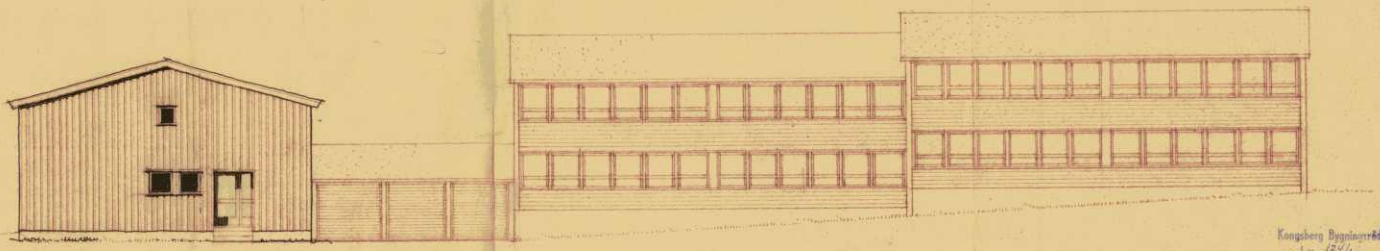


REV. 9.8.91 BALKONGER
RET. 8.7.60. MÅL ETC

	HAWEL BOLIGBYGGLAG BOLIGBYGG PÅ DRAMMENSVEIEN	LEG. 9-6-1960 MÅL 1:500



FASADE MOT NORD



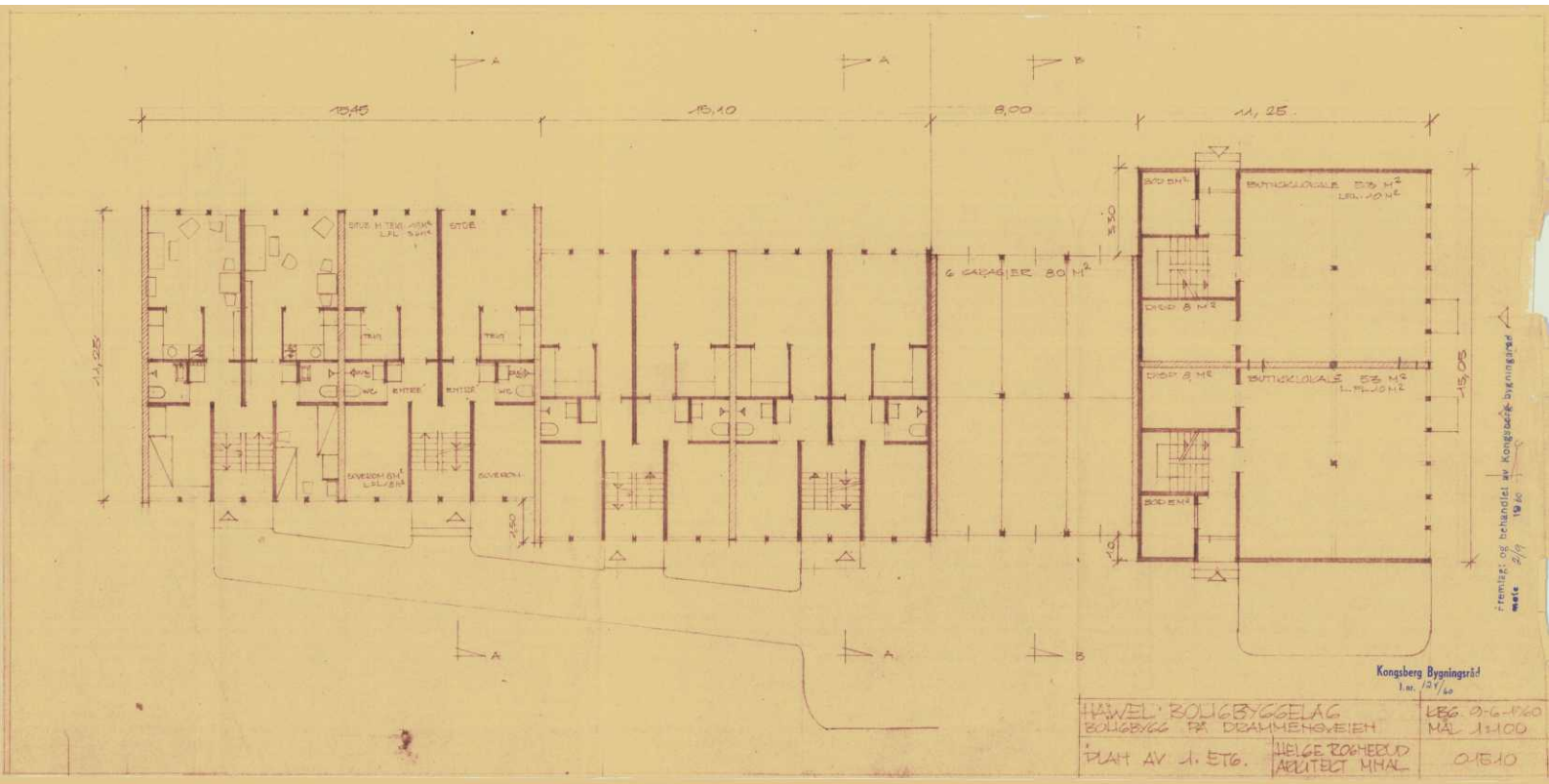
FASADE MOT SYD

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 2/9 1960

Kongsberg Bygningsråd
Lnr. 124/60

HAVEL BOLIGBYGGELAG		KBG 9-6-1960
BOLIGBYGG PÅ DRAMMENSVEIEN		MÅL 1:100
FASADER	HELGE ROGNERUD ARKITEKT MNAL	0515/3

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

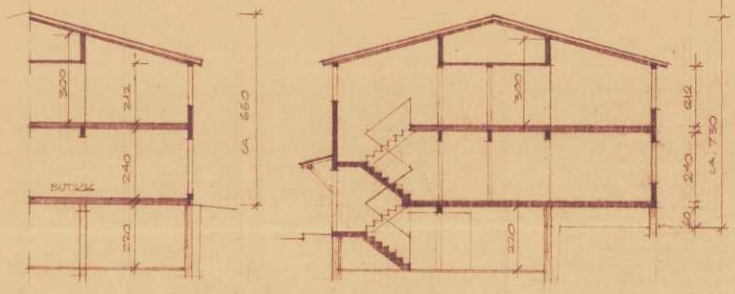


Kongsberg Bygningsråd
I. nr. 121/60

HAVEL BOLIGBYGGELAG BOLIGBYGG PÅ DEGAMMENGVEIEN	LEG. 3-6-1960 MÅL 1:100
PLAN AV 1. ETG.	HELGE ROGHEDUD ARKITEKT MNAL 0-15-10

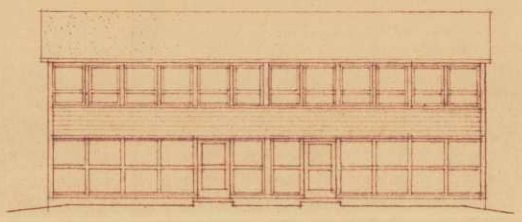
Itemized og behandlet av Kongsberg bygningsråd
møte 2/9 1960

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

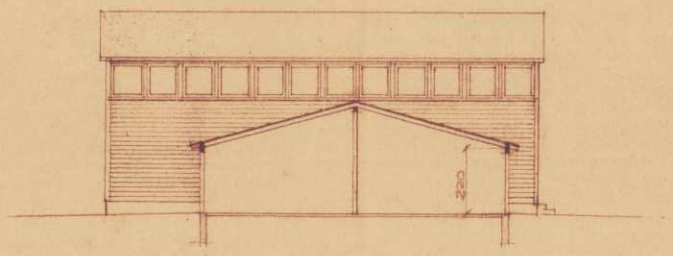


SNITT C

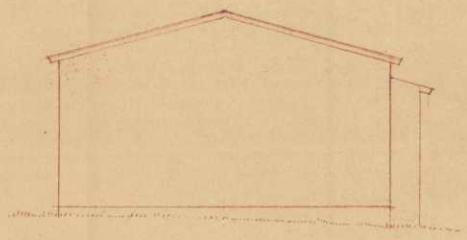
SNITT A-A



FASADE MOT VEST



SNITT B-B



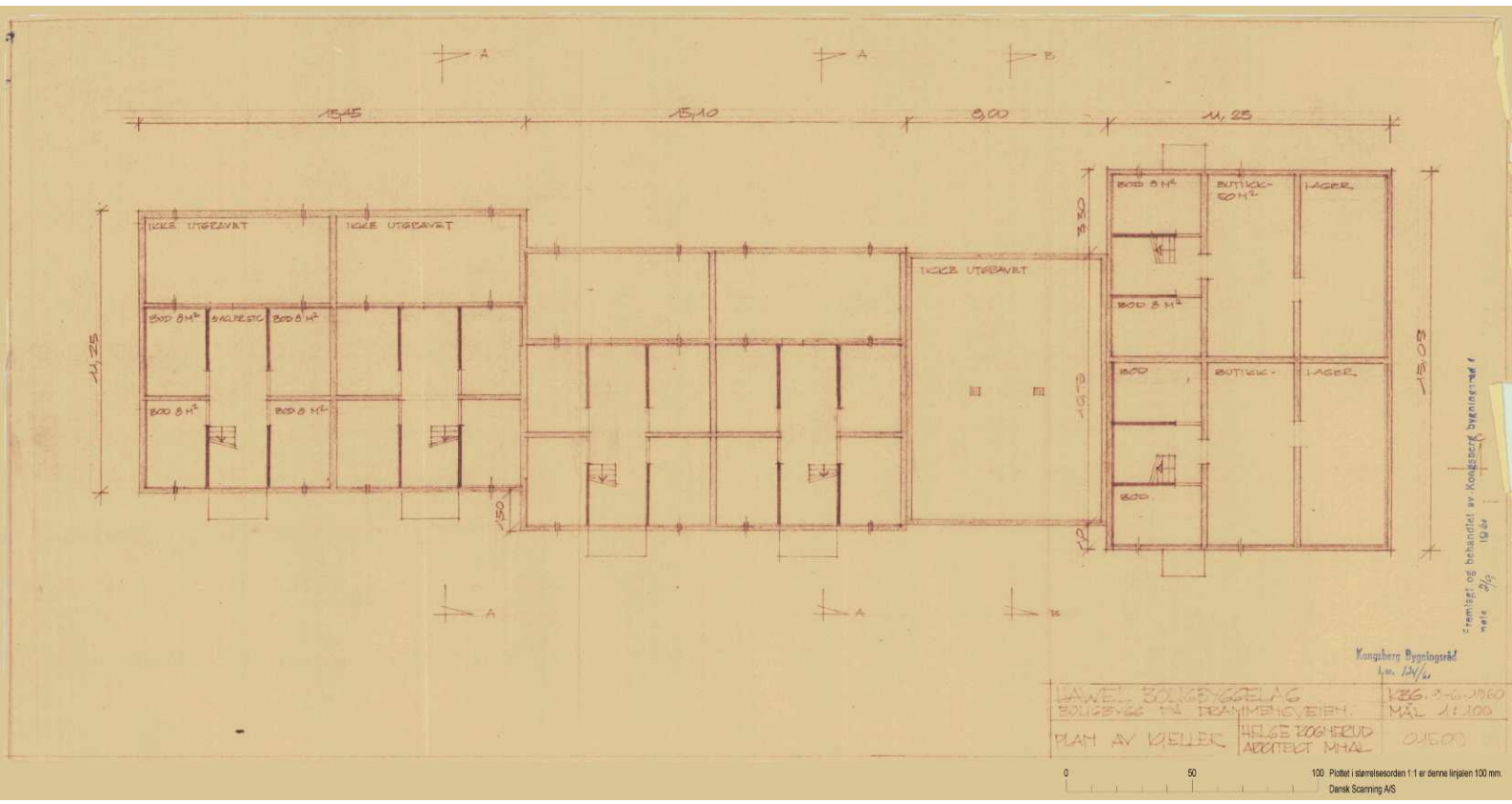
FASADE MOT ØST.

Kongsberg Bygningsråd
J. nr. 124/60

Innlevert og behandlet av Kongsberg bygningsråd
dato 10/8

HAVEL BOLIGBYGGELAG BOLIGBYGG PÅ DRAMMENSVEIEN.		KBG. 9-6-1960 MÅL 1:100
SNITT OG FASADER	HELGE ROGHERUD ARKITEKT M.N.A.L.	01512

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

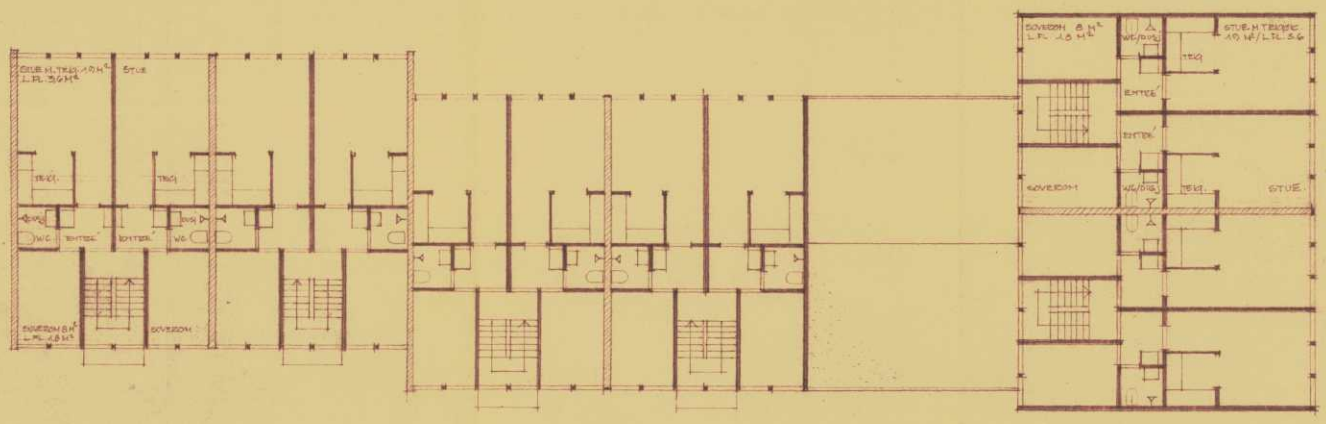


Kongsberg Bygningsråd
Lø. 12/12

LAVELL BOLIGBYGGELAG	REG. 3-6-1960
BOLIGBYGG PÅ TRANUMBRÅVEIEN	MÅL 1:100
PLAN AV KJELLER	HELGE BOGHEUD ARKITEKT MNAL 02600

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

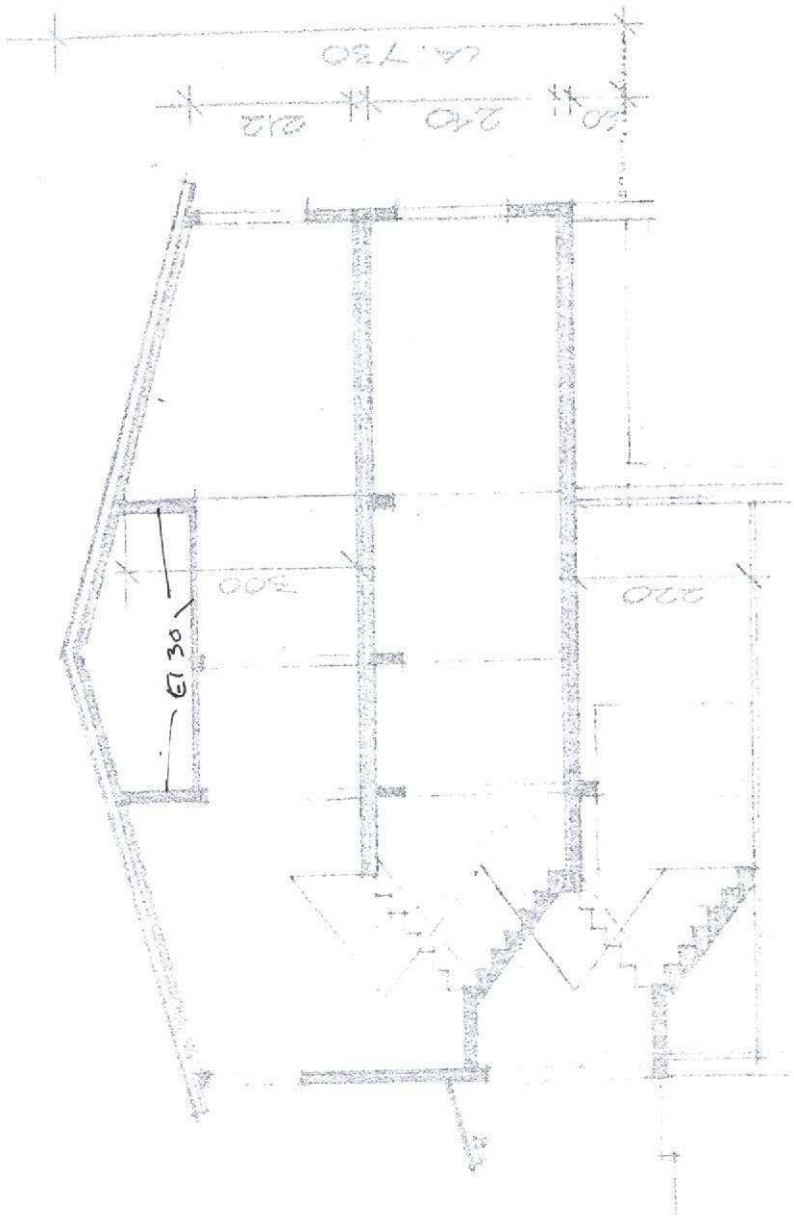


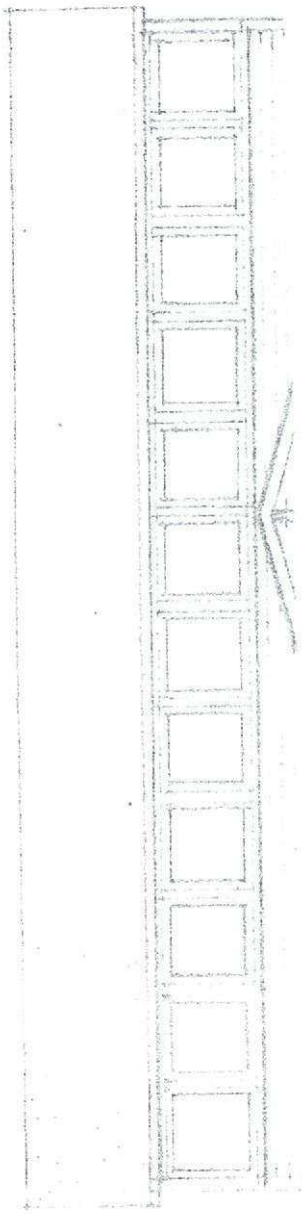
Kongsberg Bygningsråd
Lnr. 124/60

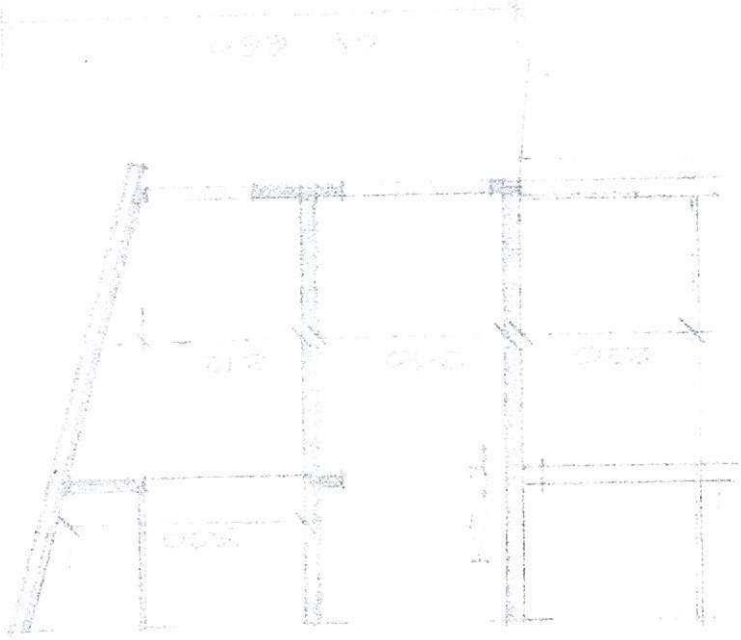
HAWEL BOLIGBYGGELAG BOLIGB/66 PÅ DRAMMENSVEIEN		LEGG 0-6-1060 MÅL 1:100
PLAN AV 2. ETG.	HELGE ROSTERUD ARKITEKT MNAL.	01511

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



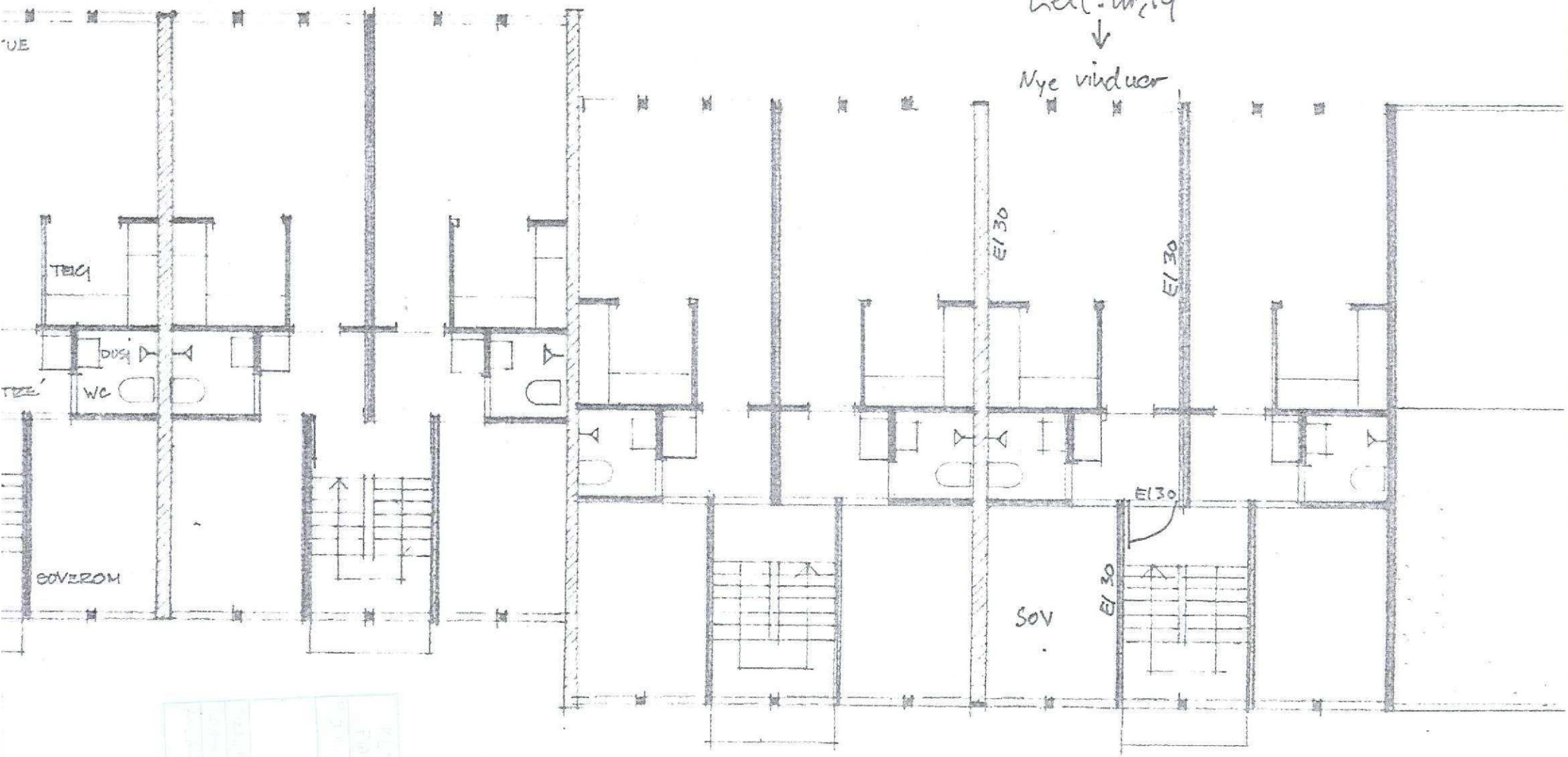




07 07. 202
12/6200-1

15

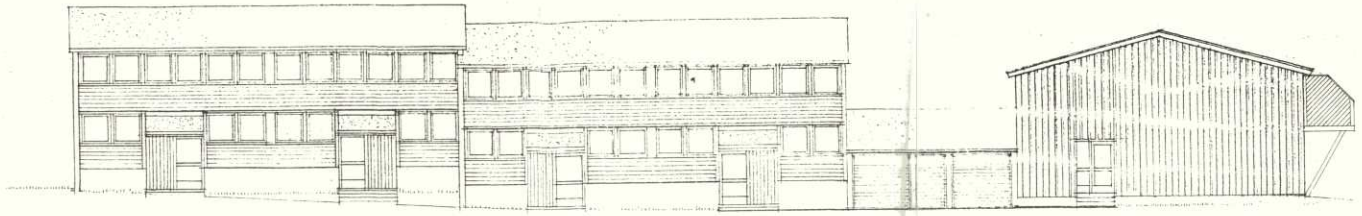
Leil. nr. 14
↓
Nye vinduer



12/6200-1

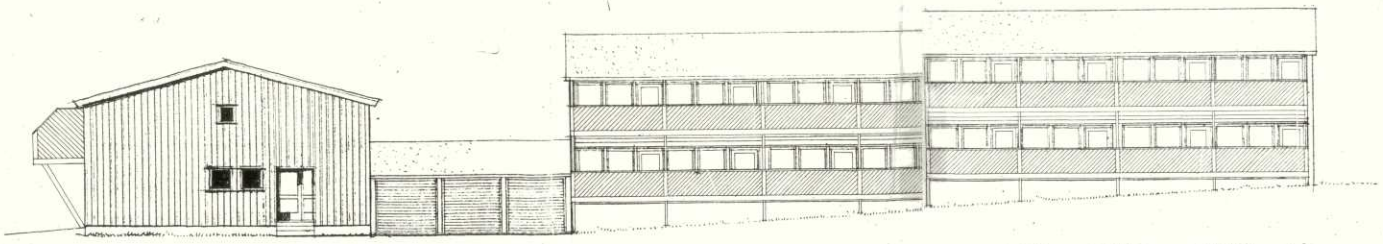
A

A



FASADE MOT NORD

15.08.91



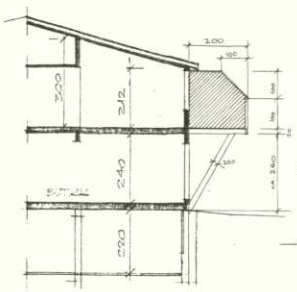
FASADE MOT SYD

REV. 09.08.91 BALKONGER S.A. BJERKE

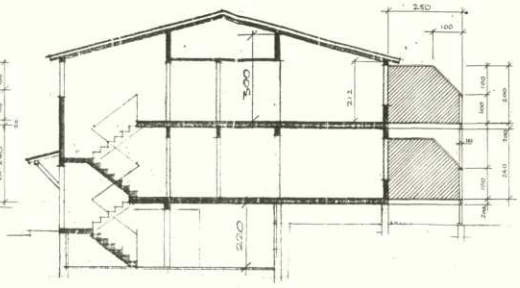
HAVEL BOLIGBYGGELAG BOLIGBYGG PÅ DRAMMENSVEIEN	KBE 0-6-1960 MÅL 1:100
FASADER	HELGE RØNERUD 0513

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

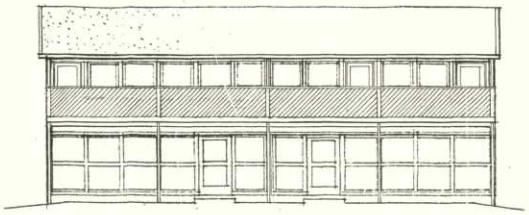
Dansk Scanning A/S



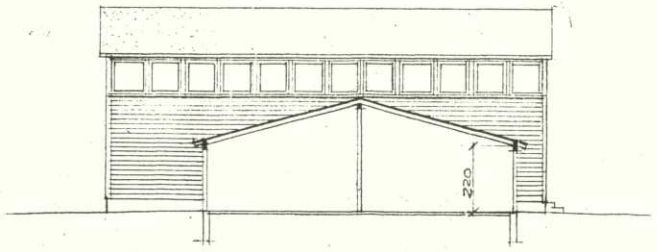
SNITT C



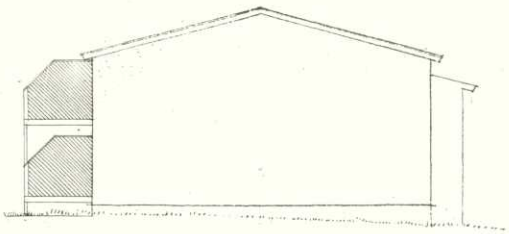
SNITT A-A



FASADE MOT VEST



SNITT B-B



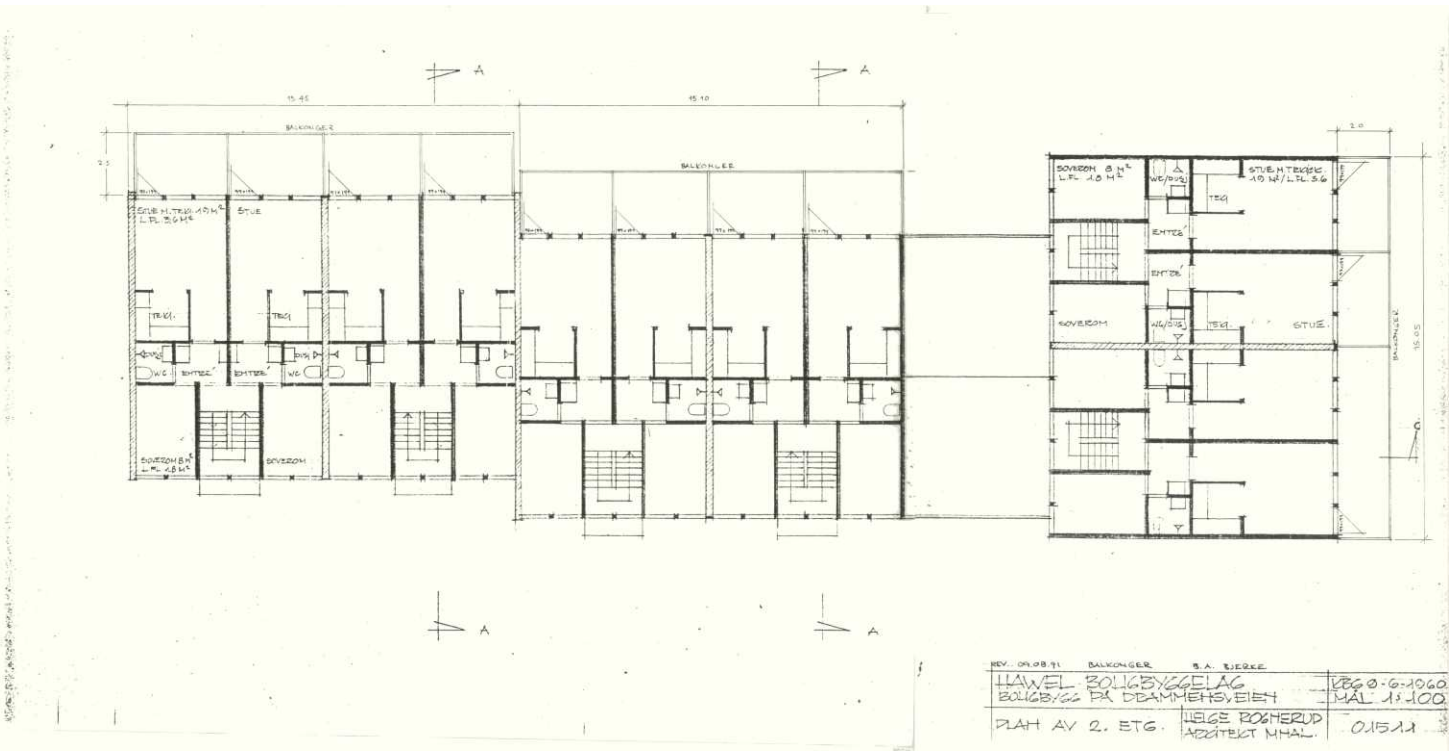
FASADE MOT ØST.

REV. 09.08.91 BALKONGER B.A.BJERKE

HAVEL BOLIGBYGGELAG BOLIGBYGG. PÅ DRAMMENSVEIEN.		KBG. 9-6-1966 MÅL 1:100
SNITT OG FASADER	HELGE ROGNERUD ARKITEKT M.N.A.L.	01512

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

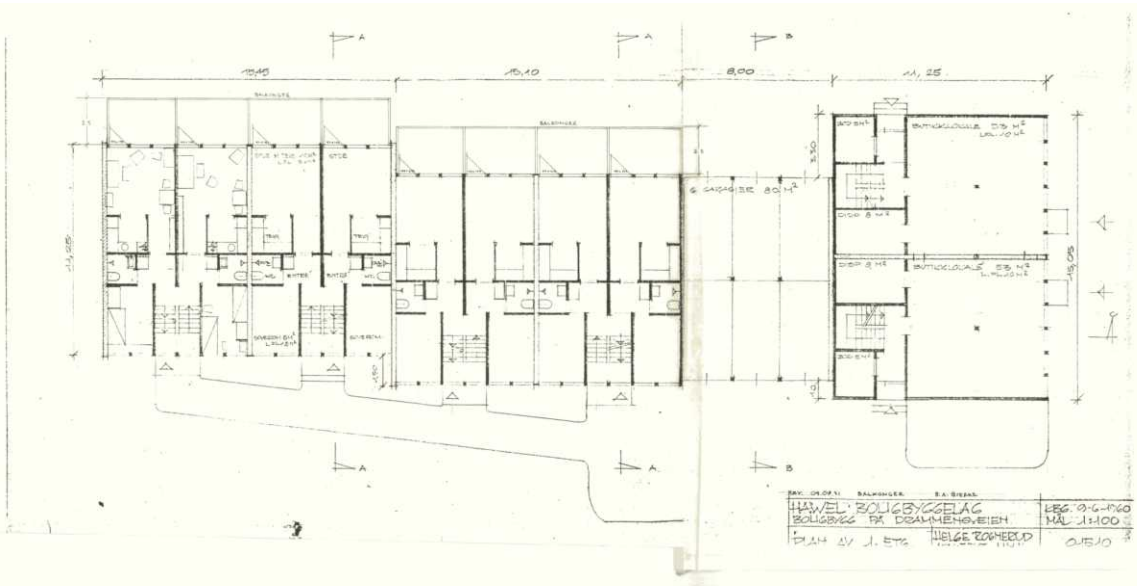


REV. 09.08.91 BALKONGER S.A. BJERKE

HAWEL BOLIGBYGGELAG		TEGN. 6-1060
BOLIGBYGG PÅ DRAMMENSVEIEN		MÅL 1:100
PLAN AV 2. ETG.	HELGE BOGHERUD ARKITEKT MNAL.	01511

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



REV. 09.09.11 BALKONGER R.A. BREDAL

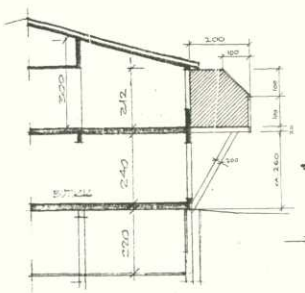
HAWEL BOLIGBYGGELAG
BOLIGBYGG PÅ DRAMMENSVEIEN

PLAN AV 1. ETG HELGE BORHEROLD

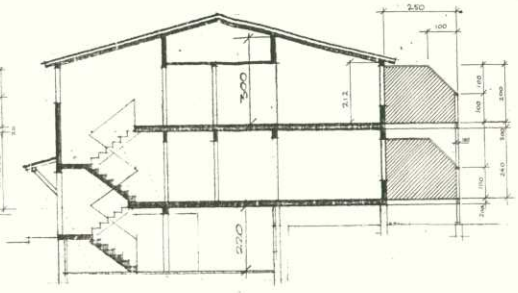
LEG. 9-6-1960
MÅL 1:100

OVEJO

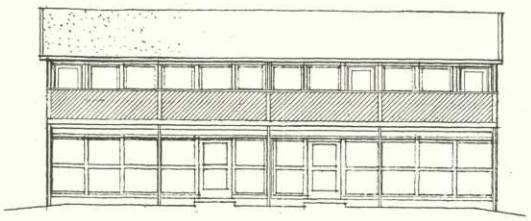
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



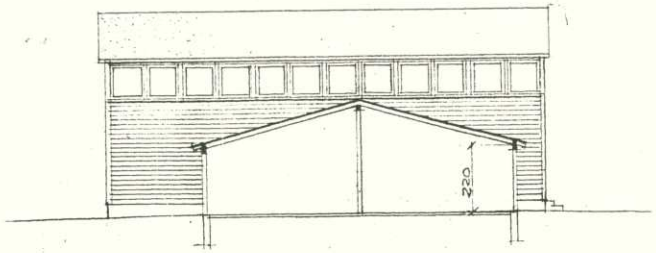
SNITT C



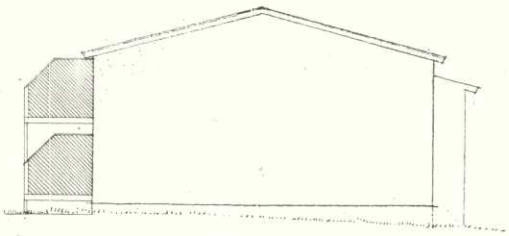
SNITT A-A



FASADE MOT VEST



SNITT B-B



FASADE MOT ØST.

REV 09.08.91 BALKONGER R.A.BJERKE

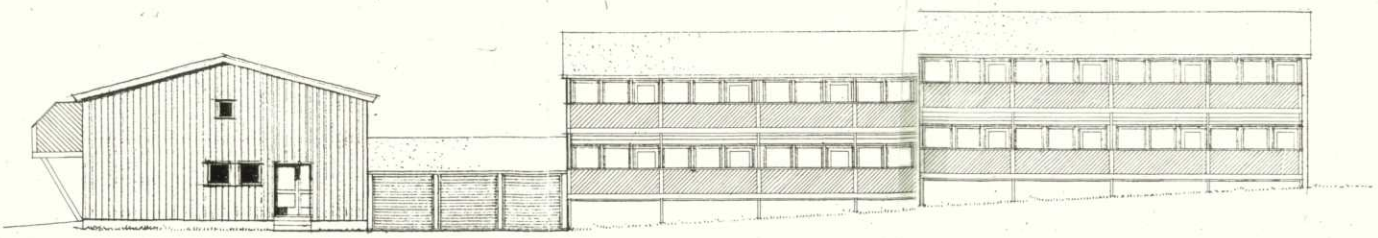
HAVEL BOLIGBYGGELAG		KB6.09-6-1966
BOLIGBYGG PÅ DRAMMENSVEIEN.		MÅL 1:100
SNITT OG FASADER	HELGE ROGNERUD ARKITEKT M.N.A.L.	015.12

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

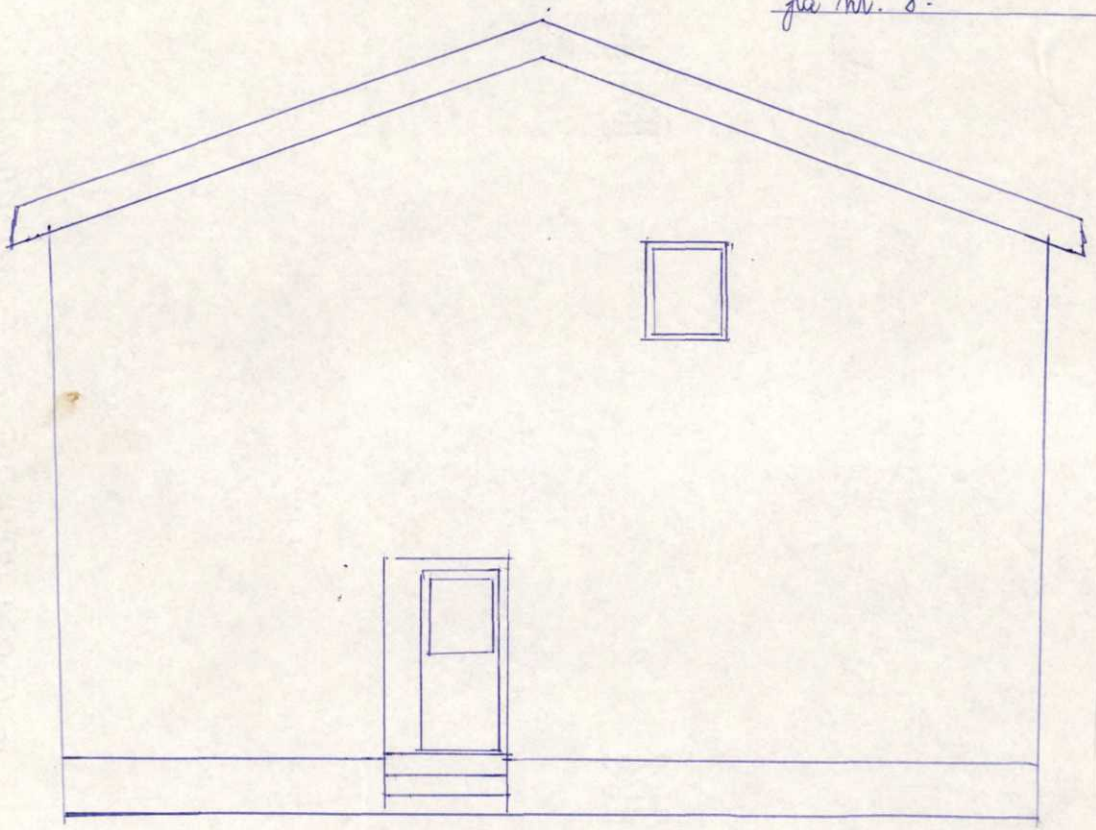
REV. 09.08.91 BALKONGER B.A. BJERKE

HAVEL BOLIGBYGGELAG BOLIGBYGG PÅ DRAMMENSVEIEN		KBE 07-6-1960 MÅL 1:100
FASADER	HELGE RØNERUD	0153

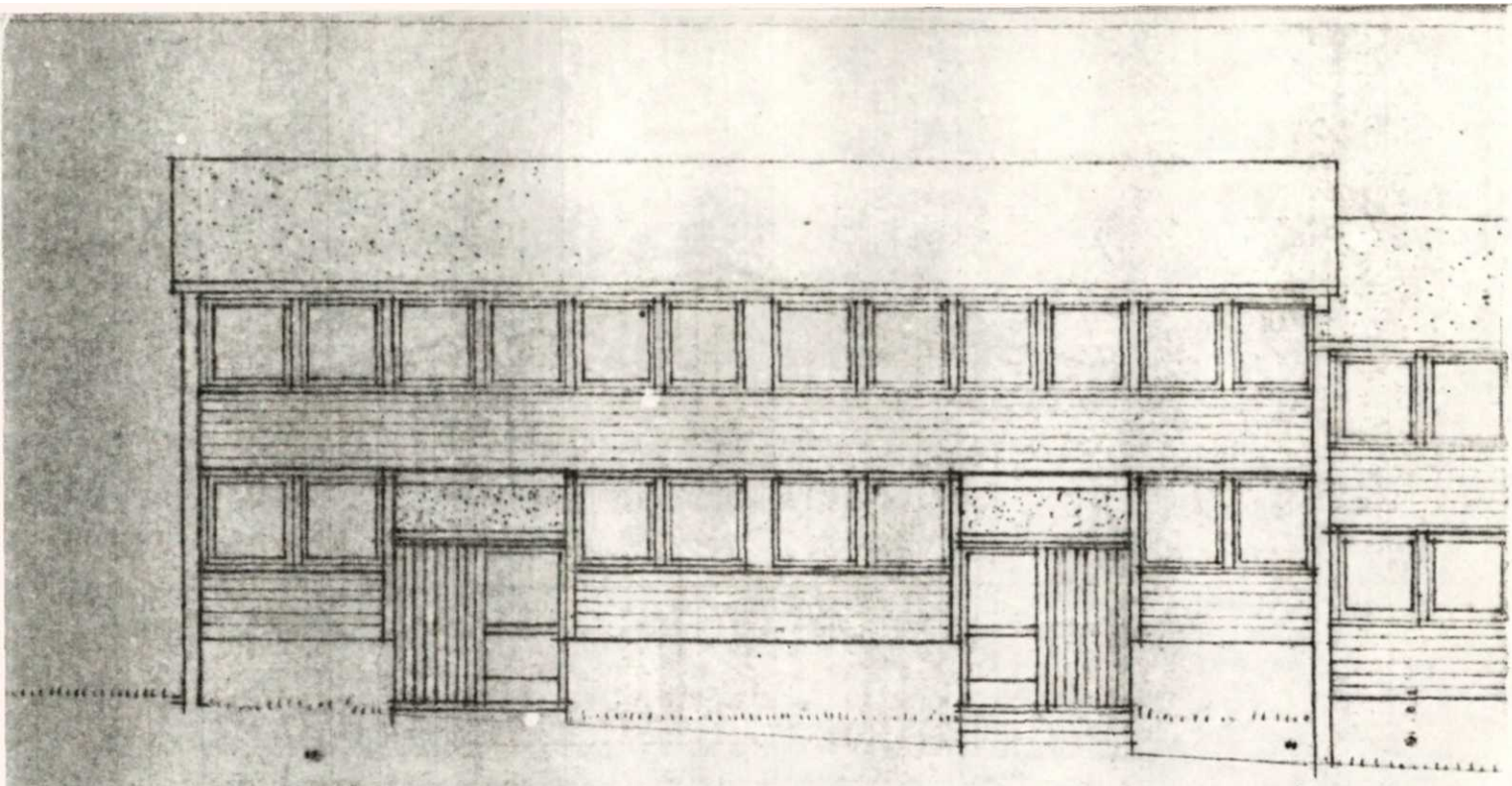
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

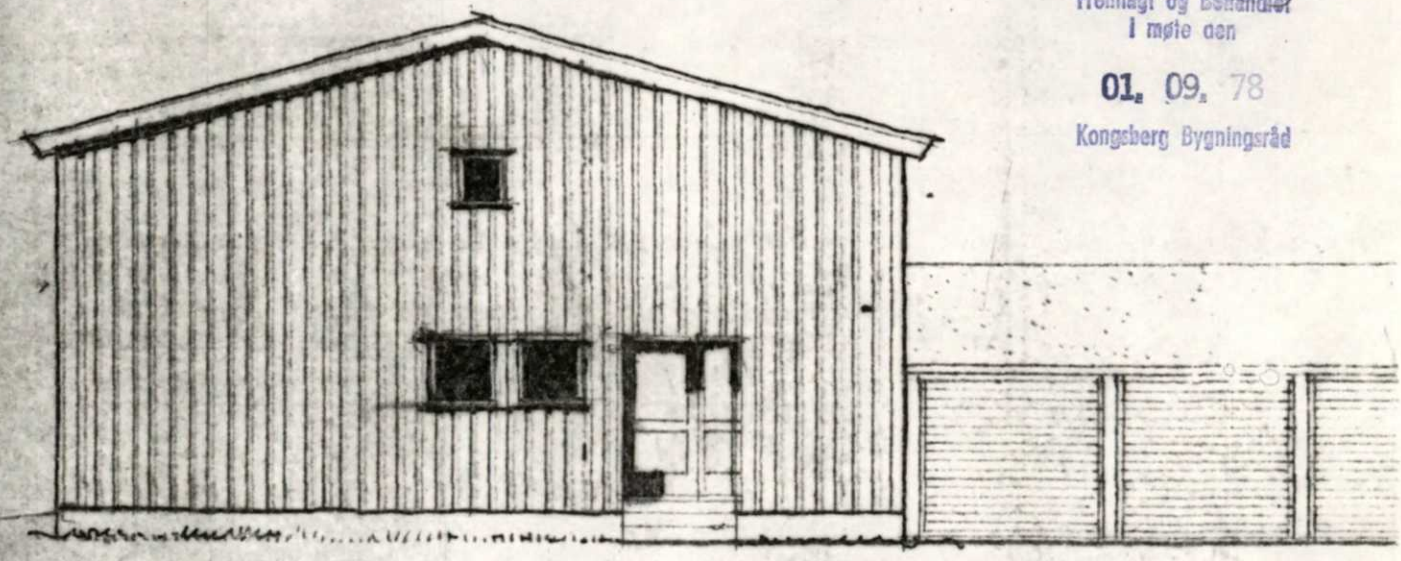
Tegning av endevegg mot Dram. v på nr. 8.



Inn. 470/77
27. 06. 77



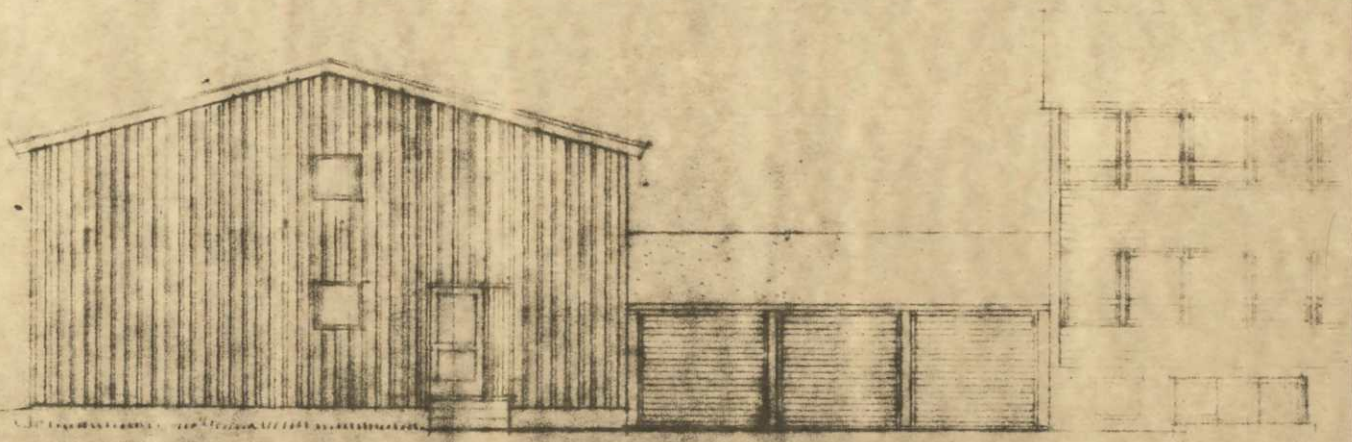
FASADE MOT NORD



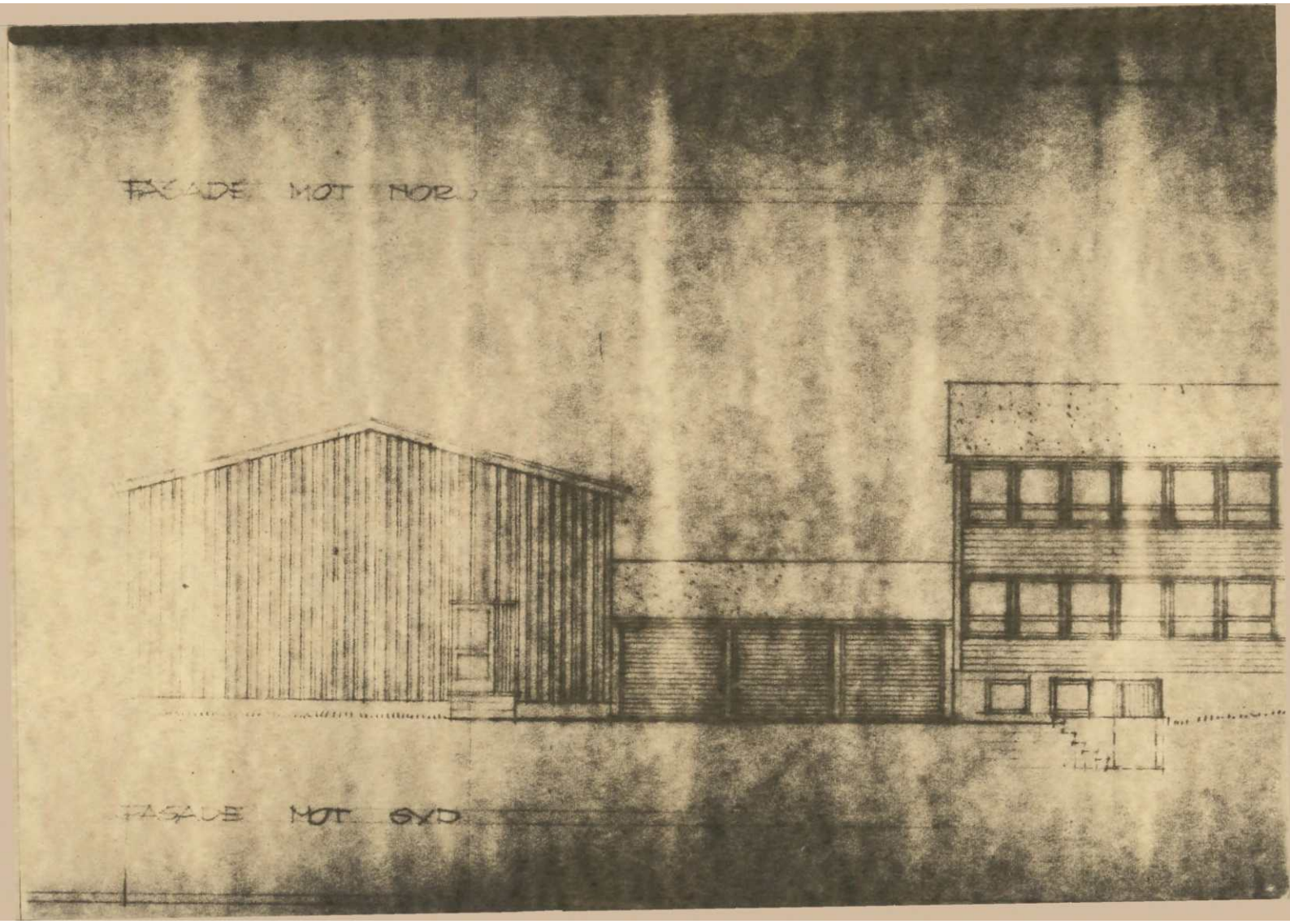
Fremlagt og Behandlet
I møte den
01. 09. 78
Kongsberg Bygningsråd

FASADE MOT SYD

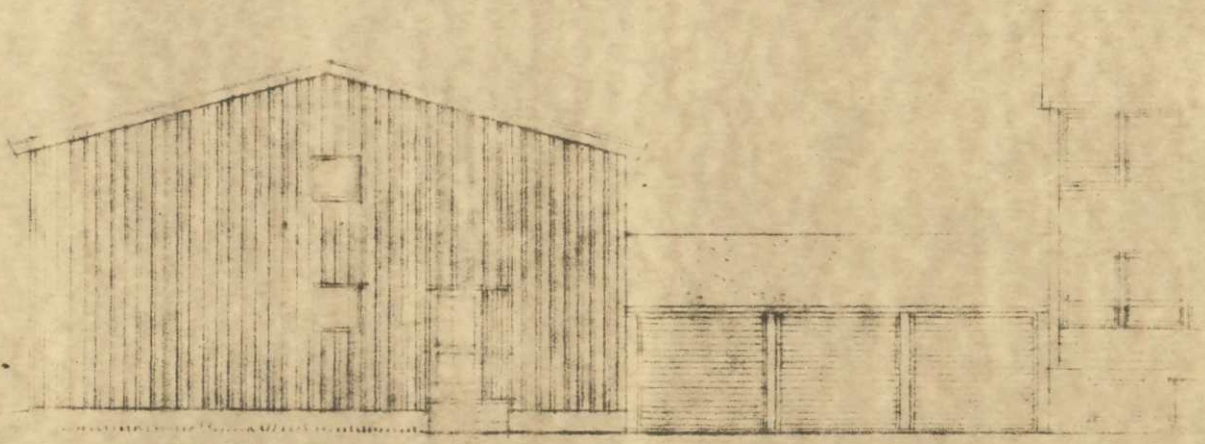
FASADE MOT NORD



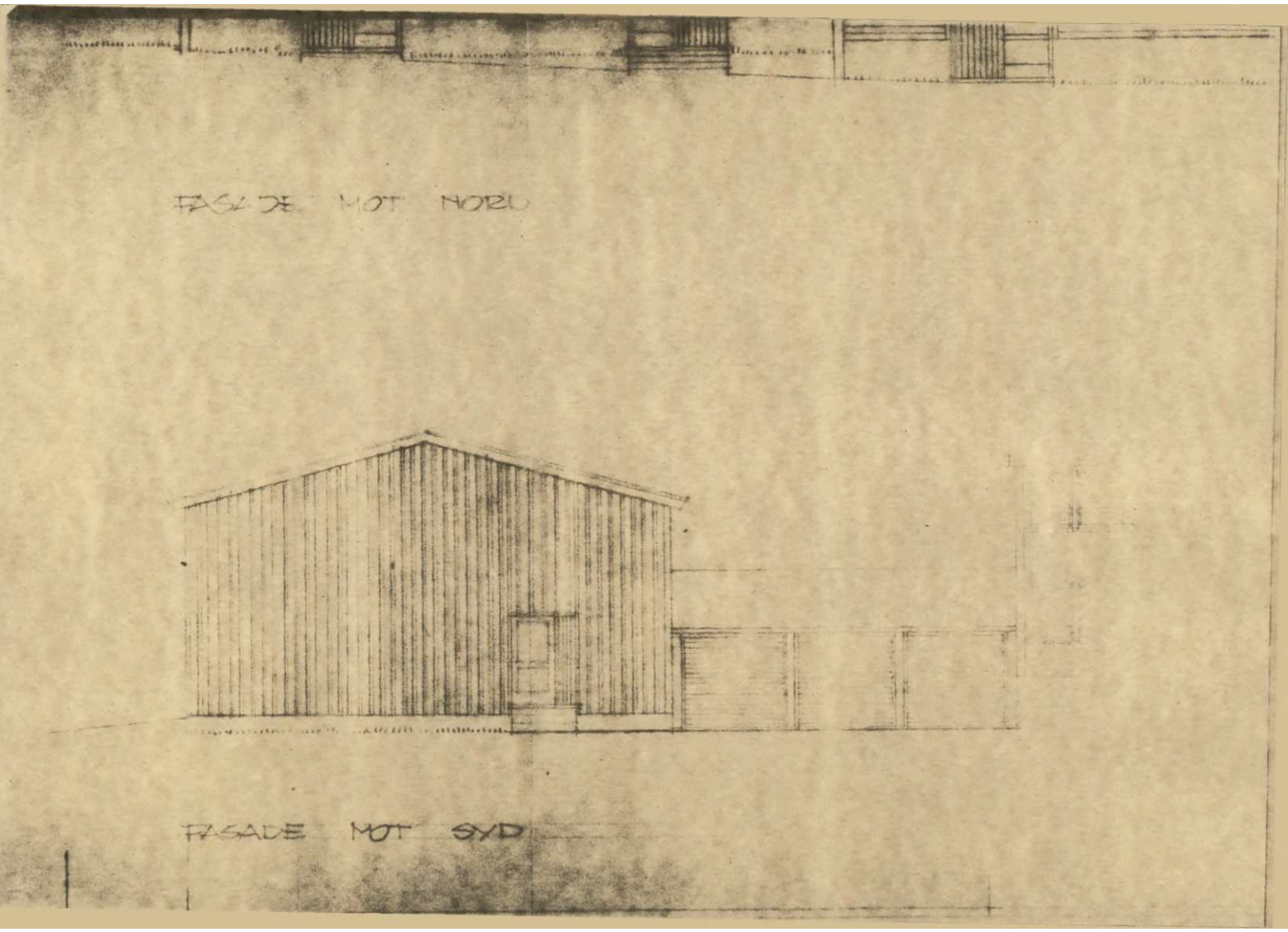
FASADE MOT SYD

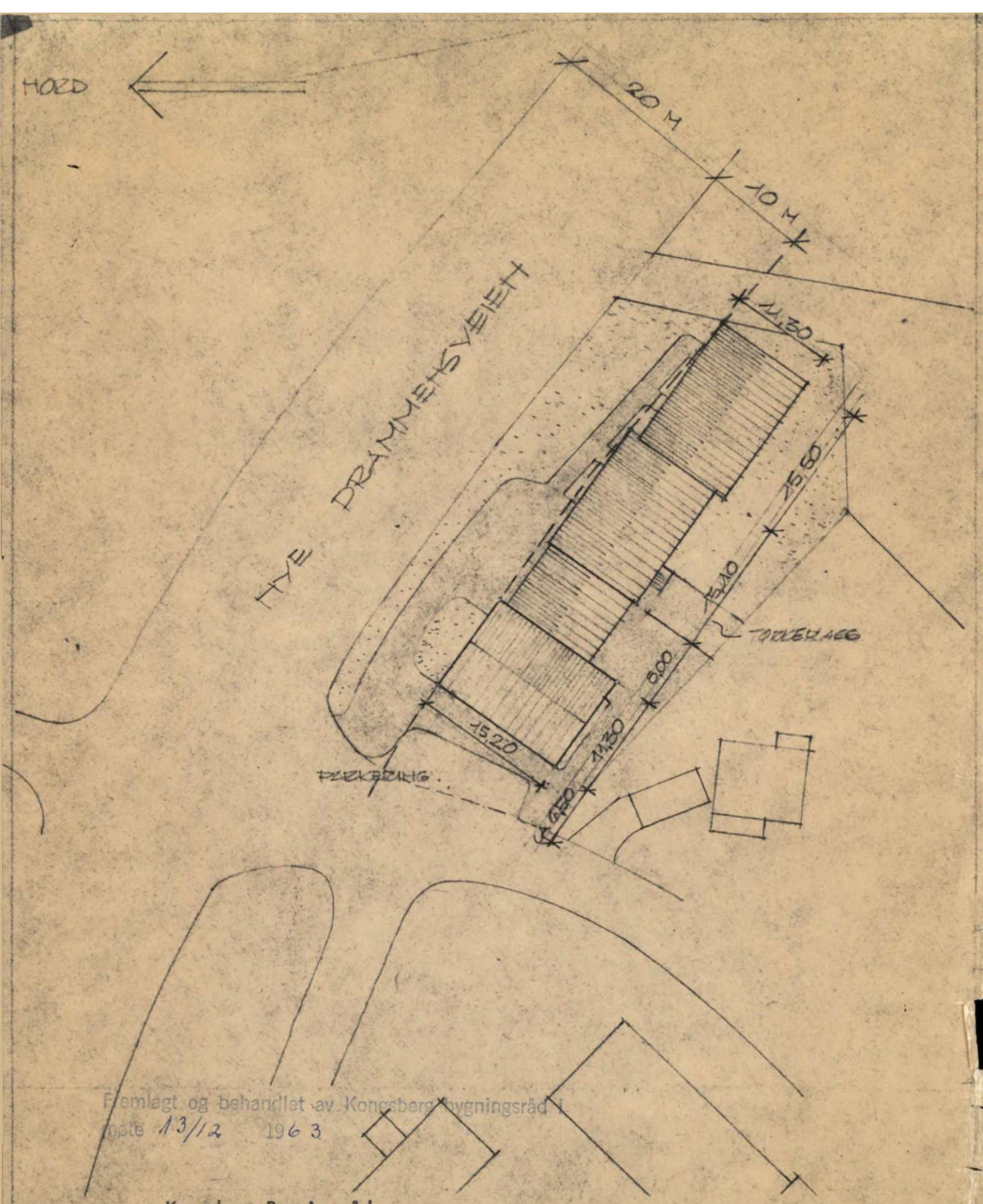

FACADE MOT NOR
FASADE MOT SYD

FAÇADE MOT NOR



FAÇADE MOT SYD


FASADE MOT NORD
FASADE MOT SYD



Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i
møte 13/12 1963

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 371/63

RET. 8.7.60. MÅL ETC

	HAVEL BOLIGBYGGLAG BOLIGBYGG PÅ DRAMMENSVEIEN	LBG. 9-6-1960 MÅL 1:500
	SITUASJONSPLAN	HELGE ROGHERUD ARKITEKT MNAL 0150B

Kongsberg kommune

Reguleringsbestemmelser til Byplan 50-0, Området Drammensveien-Klemsgate og Gamle Drammensvei

1 side

Bestemmelsene er stadfestet: **15.04.75**

I området **Wergelandsvei 21- 23** er reguleringsplanen endret og disse bestemmelsene er erstattet av nye. Se bestemmelser vedtatt 06.10.98!

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bygninger og adkomstveier skal legges som vist på planen.

§ 3

Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 80 cm høye. Bygningsrådet kan godkjenne annen innhegning.

§ 4

Med byggemeldingen skal det være lagt ved situasjonsplan som viser avkjørsel, parkeringsplass og garasje.

§ 5

Utvendige farger på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Eksisterende vegatasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 7

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

§ 8

Det kan anlegges 1 garasje pr. leilighet for den kollektive bebyggelse.

§ 9

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

§ 10

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

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**8443**	**13**	**0**	**0**	Drammensveien 10A, 3612 KONGSBERG Drammensveien 10B, 3612 KONGSBERG Drammensveien 10C, 3612 KONGSBERG Drammensveien 10D, 3612 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	866.7m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	866.7m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	357.07m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	462.05m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 050R0	Drammensv.-Gamle Drammensv - Endring av planen (10.10.1990)	Offentlig bebyggelse	866.7m^2
	3303 110R	Gang- og sykkelvei, Klemsgate - Gamle Drammensvei (27.4.1978)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
020R	Welhavensv - Wergelandsv (1.1.2000)
023R	Risteigen (1.1.2000)
050R	Drammensv. - Gml.Drammensv. (8.8.1972)
050R2	Endr. av bplan 50-0 - Wergelandsveien 21-23 - Kongsberg sykehus (6.10.1998)
273R	Omregulering ved Kongsberg sykehus (26.6.2003)
292R	Risteigen boliger (24.6.2004)
380R	Sentrumsplanen (23.3.2011)
381R	Barnehage i Welhavensv. - parkering i Wergelandsv. (13.6.2012)
385R	Gamle Drammensvei 55 (13.4.2011)

447R Wergelands vei 8 - boliger (14.6.2017)

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.

Kongsberg kommune

Reguleringsbestemmelser til Byplan 110, Gang- og sykkelvei, Klems gate - Gamle Drammensvei

Bestemmelsene er stadfesta: **27.04.78**

§ 1

Det regulerte område er vist ved reguleringsgrense.

§ 2

Gangveiens bredde skal være 3,0 m, hertil kommer 1,5 m på yttersiden av veien for skjæring og fylling. Midtrabatten mellom gangveien og kjøreveien skal være 3,0 m.

§ 3

Frisiktområdene må holdes fri for sikthindrende vegetasjon, byggverk og gjenstander som rager mer enn 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

§ 4

Oppsetting av gjerde langsmed veien skal godkjennes av bygningsrådet og ikke være over 80 cm høyt. Bygningsrådet kan godkjenne annen innhegning.

§ 5

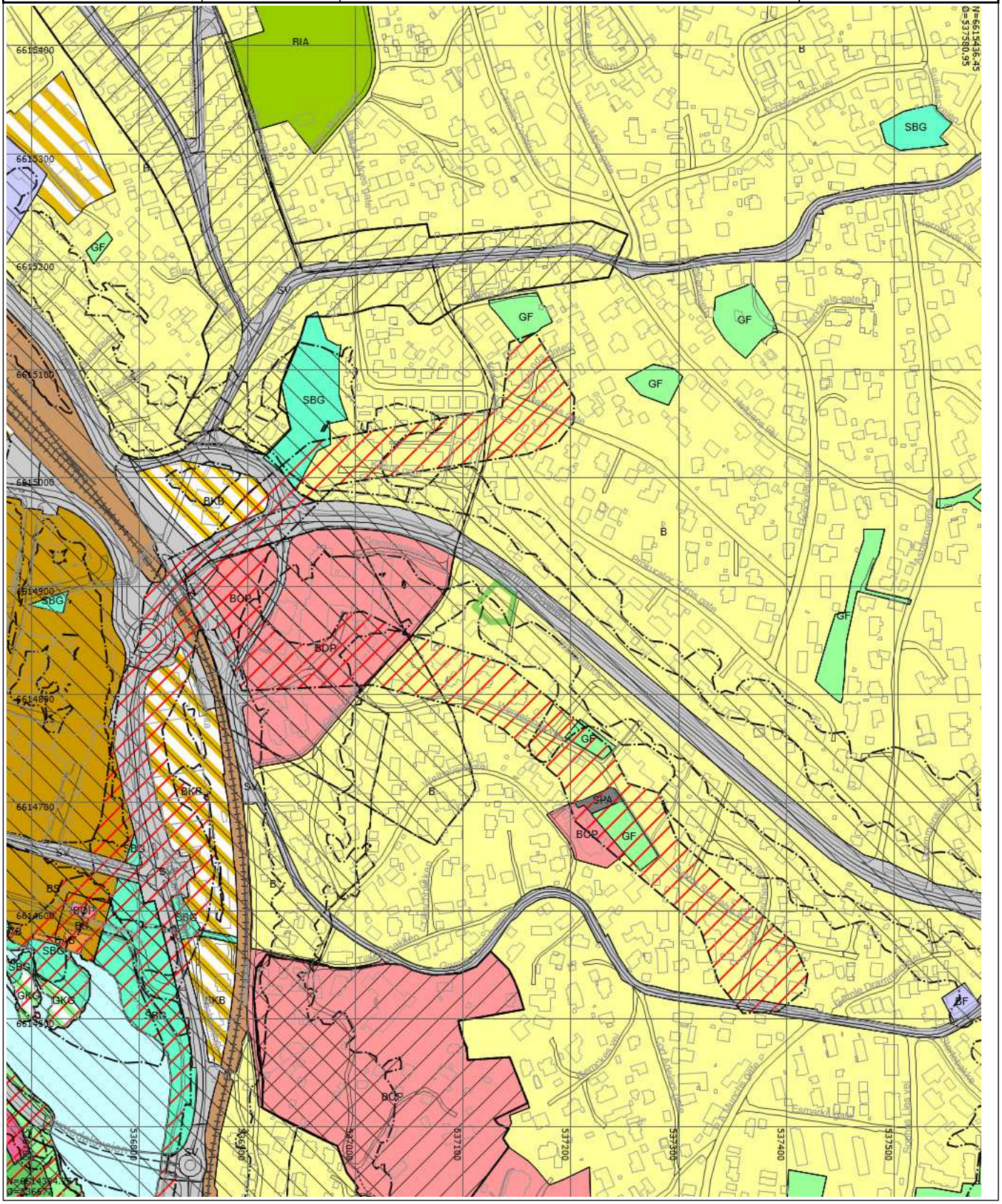
Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg.

Kongsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 8443	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Drammensveien 10B 3612 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

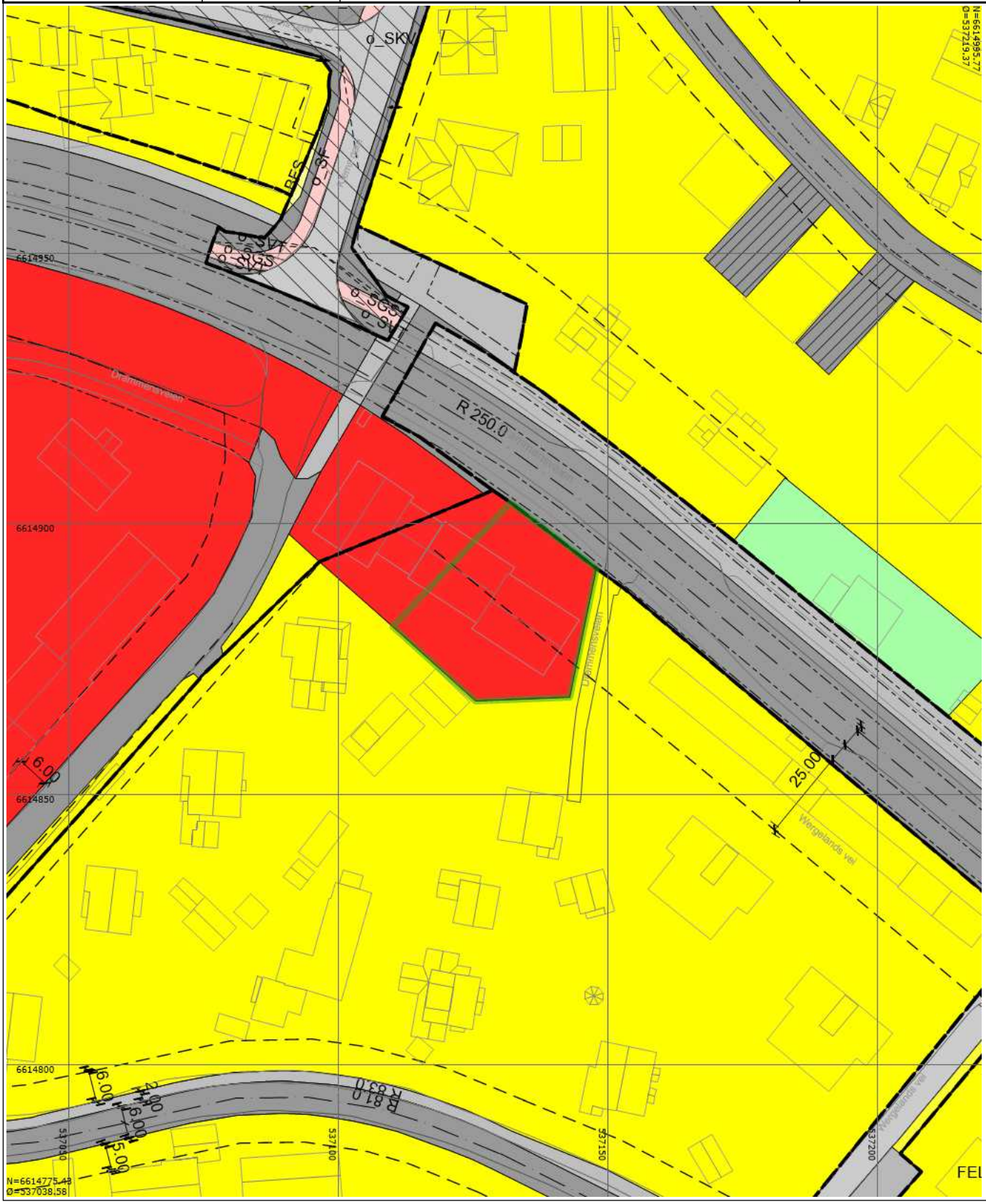
- TakoverbyggKant
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bru
- Elv
- Innsjø
- KULTURMINNELINJE
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Bro mv. - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro mv. - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Krav om felles planlegging
- Krav vedrørende infrastruktur
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Parkering - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Kombinerte grønnstrukturformål - Nåværende
- Park - Fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Fylkesveg gatenavn_
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Kongsberg kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 8443	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Drammensveien 10B 3612 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:	Gang- og sykkelvei, Klemsgate - Gamle Dr			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpGrense
- RpStøyGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- Fylkesveg gatenavn_
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Kongsberg kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 8443	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Drammensveien 10B 3612 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

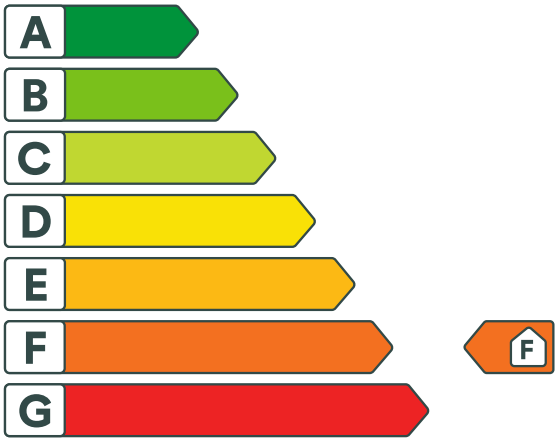
- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Skap
- Hekk
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve Kongsberg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

enova

Energiattest



Adresse **Drammensveien 10B, 3612 KONGSBERG**	
Dato for energimerking **30.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318299**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159015084**
Gårdsnummer **8443**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **35,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **517,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **600,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 004 kWh**

Drammensveien 10B, 3612 KONGSBERG

Detaljering

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

Drammensveien 10B, 3612 KONGSBERG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Drammensveien 10 B, 3612 Kongsberg
Gnr. 8443, Bnr. 13, andelsnr. 13 i HAWEL I BORETTSLAG, Kongsberg kommune.

Oppdragsnummer:
83260199

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
