PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

GRANITTVEIEN 3 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

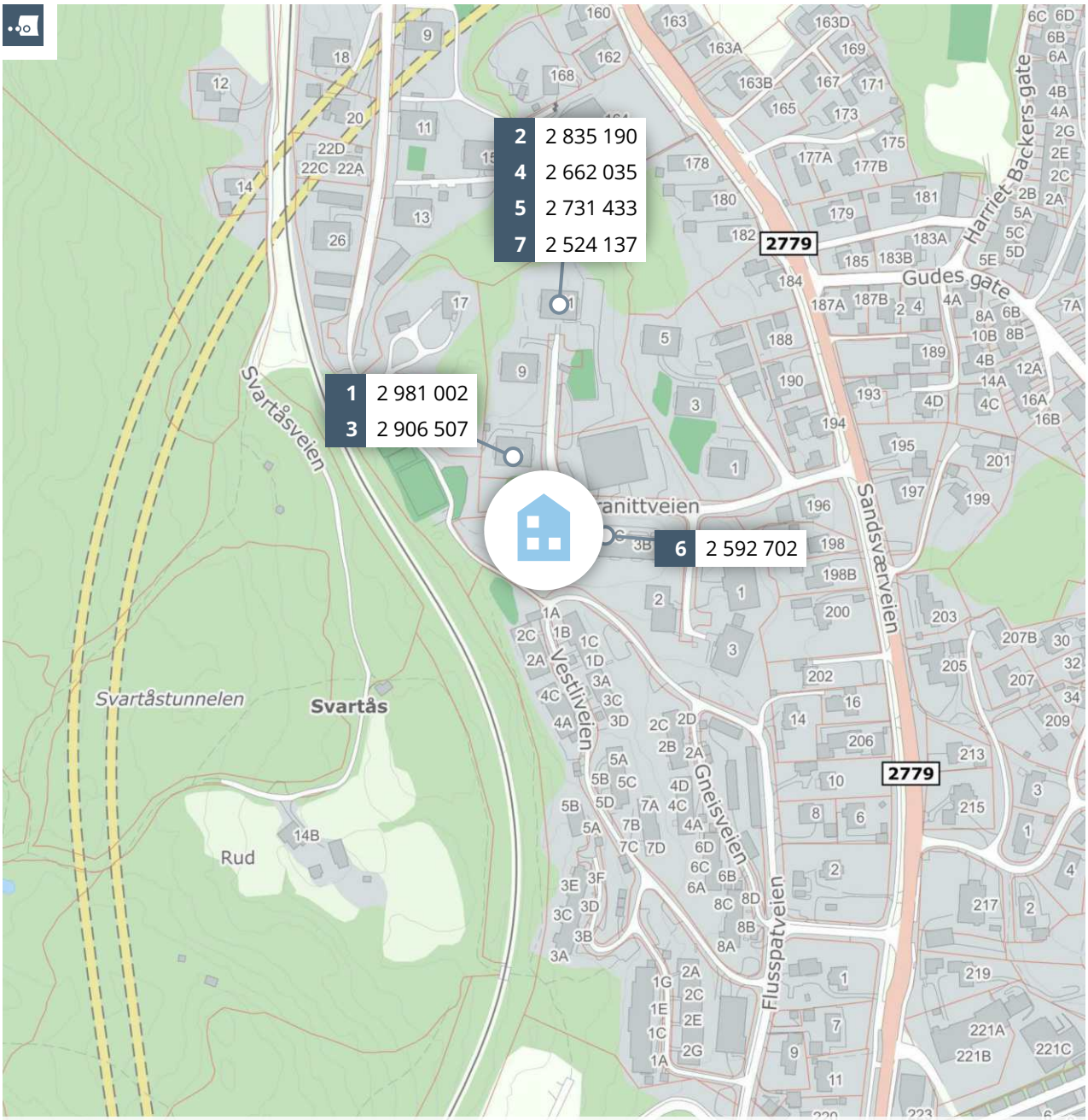
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRANITTVEIEN 3 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 01.07.2026

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

Granittveien 3 F, 3615 KONGSBERG

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 7382 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3303 KONGSBERG GRUNNKRETS STEGLET

Verdivurdert til

2 090 000

172 369	2 262 369	36 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	4 915
Formue	61 745
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granittveien 7									
	69 m²	1971	2. etg	2 sov	02.06.2026	2 550 000	**2 700 000**	281 002	2 981 002	**43 203**
2	Granittveien 11									
	69 m²	1971	1. etg	2 sov	06.03.2026	2 400 000	**2 550 000**	285 190	2 835 190	**41 090**
3	Granittveien 7									
	69 m²	1971	1. etg	2 sov	29.05.2026	2 590 000	**2 625 000**	281 507	2 906 507	**42 123**
4	Granittveien 11									
	70 m²	1971	2. etg	2 sov	07.11.2025	2 300 000	**2 340 000**	322 035	2 662 035	**38 029**
5	Granittveien 11									
	82 m²	1971	2. etg	3 sov	23.09.2025	2 350 000	**2 375 000**	356 433	2 731 433	**33 310**
6	Granittveien 3 C									
	71 m²	1973	1. etg	2 sov	05.02.2026	2 150 000	**2 400 000**	192 702	2 592 702	**36 517**
7	Granittveien 11									
	69 m²	1971	4. etg	2 sov	13.08.2025	2 150 000	**2 200 000**	324 137	2 524 137	**36 582**

Velkommen til Granittveien 3F - en lys og innbydende 2-roms andelsleilighet med moderne standard, romslig planløsning og innglasset balkong i attraktive omgivelser på Steglet.

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, romslig stue, kjøkken med spiseplass, flislagt bad, soverom med tilhørende walk-in closet samt en hyggelig innglasset balkong. Boligen fremstår som velholdt og innflytningsklar med oppgradert kjøkken og bad fra 2012, moderne overflater og store vindusflater som gir et lyst og trivelig innemiljø. Den innglassede balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og gir et ekstra oppholdsrom store deler av året.

Eiendommen ligger i et etablert og populært boligområde på Steglet, med kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehager, offentlig transport og Kongsberg sentrum. I nærområdet finner du flotte turmuligheter året rundt, samtidig som både Teknologiparken, Krona og Kongsberg skisenter ligger innen kort avstand.

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	
22.01.2021	29.01.2021	29.03.2021	1 550 000	1 840 000	220 099	2 060 099	
17.06.2017	24.07.2017	06.09.2017	1 450 000	1 430 000	254 669	1 684 669	
20.04.2009		20.04.2009	-	890 000	-	890 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i STEGLET grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.7M
4 422 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Leiligheter solgt i STEGLET grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

2.9M
2 737 000 Salgspris i snitt
2 604 000 Prisantydning i snitt
2.5M
2.3M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 7% over prisantydning

Analyse m²-priser

45 797 KONGSBERG kommune i snitt siste 6 mnd

40 653 STEGLET grunnkrets i snitt siste 6 mnd

36 500 Granittveien 3 F Totalpris 2 263 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Granittveien 3 F, 3615 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 7382, bnr. 4
Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22120-1228 **Eiendomsverdi ref nr:** KY6676

Autorisert foretak: Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torstein Bringaker

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

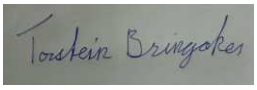
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Vestfold og Viken bygg og eiendom

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211

Norsk takst







Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1973 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt med normal standard ut fra alder og konstruksjon. Vinduer og terrassedør fra 1999 fungerte normalt ved befaring, og det ble ikke registrert avvik. Det er overbygget terrasse på ca. 8 m² med stålkonstruksjon, terrassebord og rekkverk i tre. Leiligheten disponerer også garasjeplass i felles garasjeanlegg, bod og skap i kjeller.

Innvendige overflater består av laminat, med belegg på kjøkkengulvet, malte plater og betong på vegger samt malt betong i himling. Det er registrert normal bruksslitasje. Gulv i stue, gang og kjøkken er målt med krysslaser, og målt avvik på ca. 8 mm er innenfor normalt akseptnivå. Innvendige dører fungerte normalt ved befaring.

Badet er opplyst oppført i 2012, med fliser på vegger, malt MDF-panel i himling og flislagt gulv. Det er registrert noe avvik i fallforhold og høydeforskjell ved sluk, men gulvet vurderes fortsatt å kunne lede vann mot sluk, med redusert effektivitet. Det ble ikke registrert synlige avvik ved sluk, membran eller tettesjikt. Hulltaking var ikke mulig grunnet møblering, men fuktmåling ga ingen indikasjon på fukt ved befaring. Badet har elektrisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Kjøkkenet er fra 2012 og har ventilator med avtrekk til det fri. Vannledninger er i plast/PVC og kobber, mens avløpsrør er i plast. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold ved befaring. Ventilasjon i boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i vinduer. Det er felles varmtvannsberedning i bygningen og panelovn på kjøkkenet. Det ble ikke registrert åpenbare forhold knyttet til helse, miljø eller sikkerhet.

Kort oversikt over TG
TG2: Bad – overflater gulv. Det er registrert avvik i fall/høydeforskjell mot sluk.
TG3: Ingen registrerte.
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Ingen eksponerte risikoscenarioer registrert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Boligbygg med flere boenheter fra 1973. Bygget er fundamentert med betongsåler på antatt steinmasser/fjell, med støpte grunnmurer og kjellergulv. Fasader er opplyst utført med støpte vegger, utvendig kledd med fasadeplater. Leiligheten har malte tolagsvinduer fra 1999, malt ytterdør i brann-/lydklasse EI30/35 dB og terrassedør med glass fra 1999. Det er overbygget terrasse på ca. 8 m² med stålkonstruksjon, terrassebord og rekkverk i tre. Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg, bod og skap i kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene består av laminat på gulv, med belegg på kjøkkengulvet. Veggene har malte plater og betong, mens himlingen består av malt betong. Etasjeskillet er i betong. Innvendige dører er av malt type.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst fra 2012 og har fliser på vegger, malt MDF-panel i himling og flislagt gulv. Det er etablert to sluk, membran og tettesjikt. Badet har nedfelt servant med blandebatteri, speil med belysning, dusjhjørne med glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er opplyst fra 2012. Det er etablert ventilator over kokesone med kanal ført til det fri.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, enkelte fronter med glass, samt benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er utført i plast/PVC og kobber. Avløpsrør er i plast. Ventilering av boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i vinduer. Det er etablert felles varmtvannsberedning for bygningen og panelovn på kjøkkenet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen inngår i borettslag med felles tomt. Tomten er opparbeidet med boligbebyggelse, interne adkomstarealer, gangarealer, parkeringsarealer og felles uteområder. Bygningen er fundamentert med betongsåler på antatt steinmasser/fjell, med støpte grunnmurer og kjellergulv.

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

Det ble ikke registrert eksponerte risikoscenarioer eller andre åpenbare forhold som vurderes å kunne medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet ved befaring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

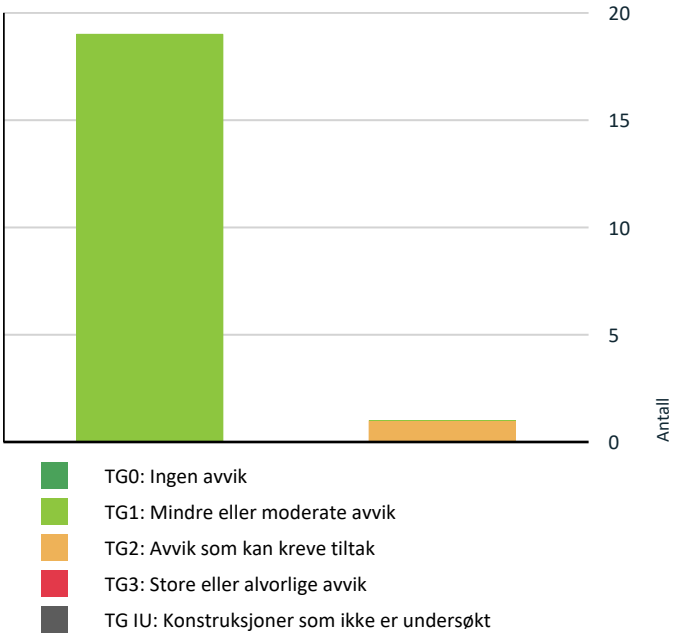
Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles arealer er ikke grundig inspisert.
Det er ikke mulig og inspisere bygningsdeler som (f.eks. skjulte rør, bjelkelag eller konstruksjoner bak vegger).
Klimatiske og geografiske forhold, vurderingen er gjort ut fra stedets vær- og grunnforhold.
Vurderingen tar hensyn til byggeforskriftene som gjaldt da boligen ble oppført.
Funksjonstest av elektriske anlegg, rør, ventilasjon og hvitevarer blir ikke vurdert.
Ansvarsbegrensninger, rapporten ikke er en garanti, men en vurdering basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindusmassen består av malte tolagsvinduer. Vinduene ble kontrollert ved befaring og fungerte normalt ved åpning og lukking. Det ble ikke registrert avvik.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør fra ukjent årstall i brann-/lydklasse EI30/35 dB.
Terrassedør med glass fra 1999, som fungerte normalt ved befaring.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget terrasse på ca. 8 m² med stålkonstruksjon, terrassebord og rekkverk i stål og tre.





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasjeplass i felles garasjeanlegg, samt bod og et skap i kjeller,

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatene består av laminat på gulv, med belegg på kjøkkengulvet. Veggene har malte plater og betong, mens himlingen består av malt betong. Det er registrert normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv/etasjeskille er målt med krysslaser gjennom stue, gang og kjøkken. Det ble registrert et høydeavvik på ca. 8 mm gjennom målte områder. Avviket er innenfor normalt akseptnivå og det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak ved befaring.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer normalt ved befaring.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg, malt mdf panel i himling.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det registreres noe avvik på fall gulv mot sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert synlige avvik eller feil ved løsningene for 2 sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet/vaskerom er utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant med blandebatteri, speil med armatur over, dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone ligger mot større møbelering. Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og det ble ikke funnet tegn til fukt ved befaring.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, enkelte fronter med glass, samt benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone med kanal som leder ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i plast/PVC og kobber. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløps rør i plast. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering av boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i vindu.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er etablert felles varmtvannsberedning for bygningen.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert panelovn på kjøkkenet.



Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

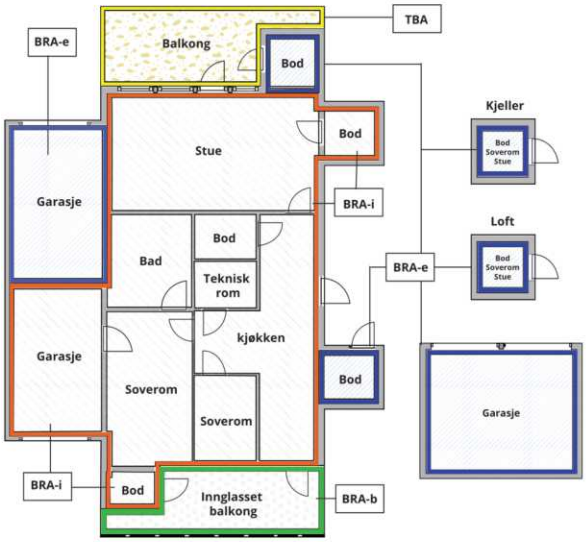
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	62	4		66	8
SUM	**62**	**4**			**8**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, soverom, walk -in closet	Bod kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Vestfold og Viken bygg og eiendom AS
Åsenveien 1
3095 EIDSFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Torstein Bringaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7382	4		0	13255.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granittveien 3 F

Hjemmelshaver
Utsikten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/UTSIKTEN BORETTSLAG	954112705	H0302		Tande Marco

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
35

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Steglet i Kongsberg, i et etablert boligområde med nærhet til dagligvarebutikk, skole, barnehage, turområder og Kongsberg skisenter. Det er gang- og sykkelforbindelser samt bussforbindelser mot sentrum, Krona og næringsparken.

Adkomstvei

Adkomst skjer fra offentlig vei, med intern adkomst på borettslagets felles eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et utbygd boligområde. Gjeldende reguleringsplan, formål og eventuelle planendringer må kontrolleres i Kongsberg kommunes plandialog.

Om tomten

Leiligheten inngår i borettslag med felles tomt. Utearealene fremstår opparbeidet med boligbebyggelse, interne adkomstarealer, gangarealer og parkeringsmuligheter.

Tinglyste/andre forhold

Ikke innhentet opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KY6676

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260210
Addresse	Granittveien 3 F		
Postnr.	3615	Sted	KONGSBERG
Selgers navn	Marco Tande		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

SP0000561298

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

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

Nye fuger i dusj, gjort av familie medlem

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet vannlås

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 ved kopi:

Bilde av silikon brukt i dusj

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet vannlås til vask

Initialer selger:
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort selv

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

Beskrivelse:

Skjevt gulv i stuen og walk-in closet

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

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

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

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

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

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 30.06.2026

Signert av *Marco Tande*

Initialer selger:
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Utsikten I Borettslag
Granittveien 3 F
3615 KONGSBERG

Vår ref.: 18/35
Type: BORETTSLAG TILKNYTTET
Eiere: Marco Tande

Fødselsdato eier: 27.01.1997

Organisasjonsnr: 954 112 705
Andelsnr: 35

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 916**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	2 665
	RENTER FELLESGJELD	801
	AVDRAG FELLESGJELD	575
Tilleggsytelser:	GARASJELEIE	400
	TV / INTERNETT	475

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	172 369	Gjeld siste årsoppg.:	176 154
Klient ajourf. lån:	9 163 987,88	Klient gj. s. årsoppg.:	9 364 211

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12122567662, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 189
Saldo per 24.06.2026: 9 163 988
Andel av saldo: 172 369
Første termin/første avdrag: 26.03.2012 (siste termin 26.02.2042)
Annuitetslån, 30 år

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Magnus Aunan Jørgensen
Adresse: Granittveien 3 A
Postnr/-sted: 3615 KONGSBERG
Telefon: Mob.: 97952901
E-post: utsiktenbrl@kongsbergbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	184 564	Andre inntekter:	1 223
Annen formue:	61 745	Utgifter:	11 117		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	23 500
Andelsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	35

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1973		
Gårds/bruksnr:	7382/4		
Bygningstype:	BLOKK		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	13211

Antall leiligheter: 48

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000561298

Boligopplysninger:

Utsikten I Borettslag	**Vår ref.:**	18/35	**Fødselsdato eier:**	27.01.1997	
Granittveien 3 F	**Type:**	BORETTSLAG TILKNYTTET			
3615 KONGSBERG	**Eiere:**	Marco Tande			
Organisasjonsnr: 954 112 705					

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.08.1973	Første innflytting:	31.08.1973	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-ROMS 57 m2	P-rom	57
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

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 fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, varmtvann, trappevask, vaktmester. Styret har inngått avtale om KBBL hms som ivaretar plikten for et HMS-system.
Borettslaget har avtale med Viken Fiber - Altibox Flex M.
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.
Borettslaget foretok full rehabilitering av bad og felles rør i 2012.
Når det gjelder garasjeplass, så har garasjelaget lagt opp trekkerør med kabler, klart for innstallering av ladeboks for den som ønsker.
Styret har inngått avtale med Kongsberg Boligbyggelag om KBBL hms og KBBL vlp (vedlikeholdsplan).

Annen informasjon:

Vedtekter

for Utsikten borettslag org nr 954 112 705.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.04.1971, sist endret den 24.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Utsikten 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, forretningsførsel, tilknytningsforhold og spesielle driftsforhold

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

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

(3) Borettslaget skal ha separate lån, forsikringer og regnskap for andelene 1 – 48 som skal ha betegnelsen Utsikten I og for andelene 49 – 86 som skal ha betegnelsen Utsikten II.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Ordensregler for eiendommen fastsettes av generalforsamlingen. Dyrehold skal registreres hos styret og borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) 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.

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

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

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

(6) Vedlikehold, utskifting og tilkobling av rør og elektrisk anlegg skal utføres av autoriserte fagfolk.

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

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

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

(10) 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.

(11) Utsikten II Borettslag.
Det skal ikke festes noe eller borres i produktet til Balco på terrassene. Andelseier blir erstatningspliktig ved feil bruk.

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, varmtvannsberedere 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, stoppekraner i leiligheter, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales den 20. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til en ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 maks 4 andre medlemmer med minst 2 maks 4 varamedlemmer. Både Utsikten I og Utsikten II skal være representert i styret.

(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.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er *beslutningsdyktig* når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Parkeringsplass i felles p-hus Utsikten/Fjell II
Eventuell bortleie av ledige plasser krever godkjennelse av p-husets styre. Beboere i Utsikten/Fjell II har fortrinnsrett til å leie ledige plasser.

12. Videooverervåkning
Styret gis fullmakt til å installere videoovervåkning av kjelleretasjen i Granittveien 3.

13. Varmepumpe

Dersom noen andelseiere ønsker å installere varmepumpe så må det sendes søknad til styret for godkjennelse. Søknaden må inneholde skisse som viser plassering av ute-del og angi støynivå fra ute-del. Autorisert installatør skal benyttes og andelseier må ha en vedlikeholdsavtale med installatør. Sammen med godkjent søknad vil søker motta «retningslinjer for montering og plassering av varmepumpe.

1. Varmepumpens ute-del skal plasseres på eget stativ med drypp panne med kobling til eget dreneringsrør med varmekabel. Ute-del skal monteres på veranda eller på tak.
2. Varmepumpen skal ha egen kurs med jordfeilbryter.
3. Støynivået fra ute-del må ikke overstige 35 desibel lydtrykk utenfor fasaden til naboleilighet. Ref. byggeforskriften for støy.
4. Varmepumpen skal ikke monteres nærmere naboens soverom minimum 5 meter eller tak montering.
5. **Ansvar:** Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen og ha en vedlikeholdsplan med installatør. Drenering for avløpsvann ikke forårsaker vannskader i naboleilighet eller underliggende leiligheter Andelseier er ansvarlig for at den ikke skaper forstyrrende støy og vibrasjoner i veggkonstruksjoner. Andelseier er ansvarlig dersom varmepumpen forårsaker vannskader i naboleilighet eller underliggende leiligheter og må dekke alle kostnader knyttet til dette. .
6. Kun varmepumpe fra Panasonic, Mitsubishi eller Daikin.
7. Punkt 13 Varmepumpe har tilbakevirkende kraft på allerede installerte varmepumper.

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

14-2 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.

Vedtekter

for Fjell Utsikten Garasjelag Org. nr. 918573747

Garasjesameie

vedtatt på ekstraordinært årsmøte 20.1.2017, sist endret 6.5.2026

1. EIENDOMMEN

Fjell Utsikten Garasjelag ("Garasjesameiet"), består av Fjell II Borettslag (org. nr. 953 877 554) og Utsikten Borettslag (org nr. 954 112 705) som eier eiendommen Gnr. 7382 Bnr. 5 i Kongsberg Kommune, med tilhørende garasje og garasjeplasser, sammen. Fjell II Borettslag er sameier med 52/136 og Utsikten Borettslag er sameier med 84/136.

Garasjesameiet består av til sammen 136 parkeringsplasser. Plassene skal være boligparkering for Garasjesameiet.

2. FORMÅLET

Formålet er å eie garasjeanlegget sammen og drifte, vedlikeholde og regulere bruk av dette.

3. BRUK AV PARKERINGSPLASSENE

Andelseierne i Fjell II Brl. og Utsikten Brl. som har ervervet bruksrett til garasjeplass, kan bruke garasjearealet til parkering på anvist parkeringsplass.

Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Bruk som er til sjenanse eller fortrengsel for andre, er ikke tillatt. Dersom det oppbevares avfall eller gods på parkeringsplassen, har styret i garasjelaget fullmakt til å fjerne dette for eiers regning, med rimelig varsel.

Vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Lading av el-bil er lov ved bruk av ladebokser som er godkjent av garasjestyrets elektriker. Motorvarmer med tidsbryter er lov i vinterhalvåret.

Feilparkerte biler i garasjen eller på garasjestyrets utvendige parkeringsplasser vil bli borttauet på eiers regning.

Alle biler parkert i garasjen må være forsikret.

4. JURIDISK RÅDERETT

Bruksretten til parkeringsplass følger den enkelte andel/leilighet hos sameieren og kan ikke overdras.

Bruksrett til parkeringsplass kan leies ut til andre. Utleie til andre kan kun skje for ett år av gangen, med styrets samtykke. Ved overdragelse av andel/leilighet, tilbakeføres bruksretten til eier av andelen/leiligheten.

Den enkelte bruker av parkeringsplassen er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som gjelder for garasjesameiet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

5. MISLIGHOLD

Garasjesameiet har rett til å dekke sitt tap av innbetalte beløp dersom bruker av garasjeplass misligholder betalingsbetingelsene eller vedtektene.

6. ÅRSMØTE

Årsmøte i Garasjesameiet består av styrene i Fjell II Borettslag og Utsikten Borettslag, og gjennomføres etter innkalling.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig.

På årsmøte har hver sameier (Fjell II Brl. og Utsikten Brl.) en stemme. Ved tvist må den enkelte sameier avholde ekstraordinær generalforsamling i sitt borettslag. Og resultatet av de avgitte stemmer i begges ekstraordinære generalforsamling legges til grunn samlet med krav til 2/3 delers flertall.

7. STYRE

Styret i Garasjesameiet skal bestå av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. 2 medlemmer og 1 varamedlem fra hvert av borettslagene. Disse er valgt på borettslagets ordinære, eller event. ekstraordinære, generalforsamling.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år av gangen, hvor halve styret vil stå til valg hvert år.

En av medlemmene skal velges til styreleder. Styreleder velges på årsmøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Styrets leder har dobbeltstemme.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Garasjesameiet ved sine underskrifter.

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GARASJEN

Styret har ansvar for den daglige forvaltning og drift, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser. Driften skal være i henhold til lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Vedlikeholdet skal til enhver tid holdes på et nivå som innebærer at garasjen er i god stand.

Vesentlige avgjørelser, herunder større nyinvesteringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser skal forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

Den enkelte bruker plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre brukere av bruk av parkeringsanlegget. Styret har rett til å gi den enkelte bruker pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods eller lignende fra parkeringsplassen.

Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter.

De med bruksrett kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som har bruksrett til parkeringsplassene.

Elbil og hybridbil lading vil tillates, men kun ved bruk av ladebokser som er godkjent av garasjestyrets elektriker.

Ladeboksene kan kun settes opp og tas ned av garasjestyrets elektriker.

Ikke godkjente ladebokser vil bli fjernet på eiers egen regning og uten forvarsel.

Ladekabelen skal oppbevares trygt og innenfor eiers egen p-plass.

P-plassene skal holdes i orden og i henhold til gjeldene vedtekter av hver enkelt beboer.

Brannfarlig utstyr og kjemikaler skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Styret kan gi pålegg til eier om å fjerne brannfarlig utstyr og kjemikaler.

9. FORRETNINGSFØRER

Innkreving av garasjeleie fra brukerne uføres av forretningsfører.

Forretningsfører plikter å føre egen kostnadsoversikt for garasjesameiet.

10. KOSTNADER

Styret fastsetter garasjeleien, som kan endres med en måneds varsel.

11. MELDEPLIKT VED FLYTTING

Alle beboere som har kjøpt/eier elbillader på parkeringsplassen sin, er pliktig til å melde ifra til garasjestyret om at de skal flytte. Garasjestyret må ha navn, adresse og tlf.nummer til tilflytter. Hvis det ikke blir meldt ifra, vil årsabonnement på laderen fortsatt faktureres fraflytter frem til garasjestyret får beskjed. Beskjed gis på e-post.

Fraflytter har også meldeplikt til tilflytter om at årsabonnement til lader må event. sies opp før 1. mars for inneværende år.

Husordensregler for Utsikten Borettslag
Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt

Mars 2024

Leilighetene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Styret kan innenfor disse bestemmelsene lage nærmere presiseringer og retningslinjer.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker eller tilsvarende, som kan hindre fremkommeligheten i trapperom eller ganger. I fellesrom er det kun anledning til å lagre brukelige sykler, bildekk, sparker og barnevogner på anviste plasser. Styret kan godkjenne annet til oppbevaring, men da kun for begrenset tidsrom. Slike ting skal merkes med navn og leilighetsnummer.

Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene.

Unngå unødvendig støy i trappegangene.

Borettshaverne skal i fellesskap med vaktmester holde veier og hageanlegg i orden. Vern om plener og beplantninger.

Lufting og risting av klær eller sengetøy må ikke gjøres ut av vinduer eller over altan. Risting av tøy i oppgangene er forbudt. Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot fellesoppgang, så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

Grilling med kull på altaner er ikke tillatt.

BALKONGER

Det er forbudt å kaste gjenstander, aske, søppel, mat eller annet ut fra balkongen.

Ikke lov å oppbevare brennbar emballasje og lignende

Regler for gassflaske – lagring av propan er ikke tillat på balkongen

Utvise stor forsiktighet ved bruk av tenn kilder

Balkongen er ikke et oppbevaringssted, her skal det være bord stoler og blomster

Det er FORBUDT å bruke balkongen som lagerplass. Det er FORBUDT å lagre søppel, hvitvarer og lignende

Balco Abs leverer brukerveiledning skal føles, gjelder kun Utsikten II

Markiser, skilt, parabolantenner, varmepumper og lignende må ikke settes opp uten styrets godkjenning.

Dører til kjeller skal alltid være låst.

Inngangsdører bør låses kl 21.00-08.00
fra 1. oktober til 31. mars, og kl, 22.00-08.00
fra 1. april til 30. september.

La aldri barn være alene i kjelleren. Bruk av åpen ild i kjeller er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å røyke i kjeller eller i andre innvendige fellesarealer. Ikke la lys stå unødig på.

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

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 må det vises særlig hensyn til naboene ved å unngå støy i leilighetene.

Det skal ikke foregå støyende arbeid på søn- og helligdager, etter kl. 17.00 på lørdager, og mellom kl. 20.30 og kl. 07.00 på hverdager.

Radio/TV/musikkanlegg må alltid nyttes hensynsfullt og avdempet.

PARKERING

Alle oppfordres til å parkere på plass i fellesgarasjen.

Parkering innenfor borettslagets område tillates kun på dertil bestemte parkeringsplasser.

Tomgangskjøring foran inngangene er ikke tillatt.

Det må ikke settes kjøretøyer og lignende på gårdsplasser eller veier slik at de:

Er til hinder for utrykningskjøretøyer (brann-, syke- og redningskjøretøyer).

Er til hinder for annen nødvendig transport i borettslaget.

Gjesteparkeringsplassene må kun brukes til korttidsparkering. På gjesteparkeringen kan det parkeres max 7 dager på samme plass.

Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte /ubenyttede kjøretøyer på felles parkeringsplasser. Båter, tilhengere, campingvogner etc. kan kun i spesielle tilfeller få anvist plass ved henvendelse til borettslagets styre.

Alle beboere har plikt til selv å informere gjester om våre parkeringsregler.

Det er ikke tillatt å leie plasser i parkeringshuset for å overlate dem til tredjemann.

Det skal brukes tidsur ved bruk av motorvarmer. Ledninger og kabler skal være godkjent for utendørs bruk.

SANITÆRANLEGG/ELEKTRISKE INSTALLASJONER
Beboerne bes å gjøre seg kjent med hvor hovedstengeventiler befinner seg.

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

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Lekkasjer i kraner og sisterner er andelseiers ansvar og må utbedres snarest mulig

Skyll en gang iblant sluk og avløp med Zalo og kokende vann for at de ikke så lett stoppes til.

Staking av vasker og sluk besørges av borettshaver

Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan stenges med en gang, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller kar slik at vannet kan samles opp. Steng hoved stoppekran i kjelleren for din oppgang, deretter informeres styre og naboer med samme stoppekran. Beboerne må selv sørge for å ha nødvendig innboforsikring.

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at det elektriske anlegg i leiligheten er i orden og forskriftsmessig utført.

RENOVASJON

Borettslaget har kildesortering av avfall: Papp/Kartonger/Aviser, Restavfall, Plast og Glass og Metall, dunkene er merket. Det gjøres oppmerksom på at dunkene til restavfall ikke må benyttes til ekstraordinært avfall som for eksempel malingrester, tapetrester, tre avfall og lignende. Slikt restavfall må beboer selv besørge bortkjørt Gomsrud avfallsstasjon.

Glass og metall skal ikke i restavfallet, men skal leveres i egen returdunk.

ALLE PÅMINNES Å SØRGE FOR NØDVENDIG INNBOFORSIKRING!

Redigert mars 2024

Roger Fjellin/leder

Innkalling til ordinær generalforsamling i Utsikten Borettslag

Informasjon om tid og sted

Møtedato: onsdag 23.04.2025
Klokkelsett: 18:30
Sted: Grand eller Magazinet

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

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

(Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Valg av protokollunderskrivere

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

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

1.4 Valg av tellekorps

Generalforsamlingen skal velge to personer til tellekorps dersom nødvendig. 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

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.

4. Orientering om budsjett for 2025

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2025.

5. Godtgjørelse til styret

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

Det er budsjettert med kr. 130.000,-.

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

Styret fordeler dette selv internt.

6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

6.1 Valg av styreleder

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

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

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem som IKKE er på valg i år:

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

Styremedlemmer som er på valg i år:

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

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

Valgkomiteens forslag for de to plassene som er på valg:

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

6.3 Valg av varamedlemmer

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

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

Valgkomiteens forslag til varemedlemmer for kommende år 2025/2026:

- Eskinder Sinne
- Andreas Sigurdsøn

6.4 Valgkomitè

Forslag til valgkomitè for 1 år:

Medlem: Gunn-Marit Velikov (Utsikten I)

Medlem: Hilde Bjerkedok (Utsikten I)

Vara: Åpen plass, noen som ønsker å stille?

6.5 Representanter til Fjell Utsikten Garasjelag

Forslag fra valgkommiteen til garasjestyret:

Medlem: Bjørnar Kraknes

Medlem: Marco Tande

Vara: Andreas Ørbeck

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

6.6 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

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

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

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

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

7. Styrearbeid (til informasjon)

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

Til info er styrearbeidet organisert slik:

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

Styrets innstilling: Tas til etterretning.

8. Ny 5-års forretningsføreravtale med Kongsberg Boligbyggelag

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

Styrets årsmelding for Utsikten I Borettslag

Årsmelding fra styret 2024/2025

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

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

Med vennlig hilsen

Styret i Utsikten I Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

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 Utsikten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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: 8IHO1-8MY5I-UBBLY-DM864-OLPCD-7D7MC

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, 31. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8IHO1-8MY5I-UBBLY-DM864-OLPCD-7D7MC

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Langedok, Terje
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1288975
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-31 13:51:23 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 8IHO1-8MY5I-UBBLY-DM864-OLPCD-7D7MC

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

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

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

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

Resultatregnskap 2024

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

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

Balanse pr. 31.12.24

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

Balanse pr. 31.12.24

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

Kongsberg 31.03.25
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted:_____, dato:_____

Magnus Aunan Jørgensen Styreleder	Boyko Georgiev Tomov Styremedlem	Bjørnar Kraknes Styremedlem
Hanne-Kari Havik Styremedlem	Andreas Ørbeck Styremedlem	

Resultatregnskap 2024

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

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

Balanse pr. 31.12.24

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

Balanse pr. 31.12.24

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

Kongsberg 31.03.25
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted:_____, dato:_____

Magnus Aunan Jørgensen Styreleder	Boyko Georgiev Tomov Styremedlem	Bjørnar Kraknes Styremedlem
Hanne-Kari Havik Styremedlem	Andreas Ørbeck Styremedlem	

Resultatregnskap 2024

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

Balanse pr. 31.12.24

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

Ok

Balanse pr. 31.12.24

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

Kongsberg 28.02.25
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: Kongsberg, dato: 26.03.25

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

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

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

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

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

Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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	**5 295 679**	**4 298 603**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	952 703	697 902
Tilbakeføring avskrivninger	23 017	25 810
Kjøp / salg anleggsmidler	-2 792 164	-7 543 102
Opptak langsiktig gjeld	0	22 500 000
Avdrag langsiktig gjeld	-705 256	-14 683 535
B. Årets endringer i disponible midler	**-2 521 701**	**997 075**
C. Disponible midler UB	**2 773 977**	**5 295 679**
Omløpsmidler	2 990 526	6 922 477
Kortsiktig gjeld	-216 549	-1 626 798
Disponible midler	**2 773 977**	**5 295 679**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig 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	62 000	130 000
5102 Honorar innleid styreleder	133 525	0
5100 Lønn	31 500	3 000
5106 Lønn uten feriepenger	38 500	0
5150 Opptjente feriepenger	3 938	0
Sum	**269 463**	**133 000**

Honorar til styret gjelder perioden 2023/2024.

Det er ingen fast ansatte i borettslaget.

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

Note 2 - Vedlikehold

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

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

Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 4 - Andre driftsutgifter

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

Note 5 - Tomter

Utsikten I : Tomten er kjøpt i 1973 for kr 246 517,-.
Utsikten II: Tomten er kjøpt i 1975 for kr 225 295,-.

Note 6 - Bygninger

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

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

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

Note 7 - Andre driftsmidler

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

Note 8 - Egenkapital

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

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

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**DNB BANK ASA**
Formål:	U II Refinansiering og lån til innglassing av balkonger	U I - Refinansiering og rehabilitering av bad
Lånenummer:	**16367232890**	**12122567662**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2012
Rentesats:	5.90 %	5.90 %
Beregnet innfridd:	21.06.2053	26.02.2042
Opprinnelig lånebeløp:	34 000 000	16 300 000
Lånesaldo 01.01:	22 349 881	10 226 774
Avdrag i perioden:	289 185	416 071
Lånesaldo 31.12:	**22 060 696**	**9 810 703**
Saldo 5 år frem i tid:	20 330 096	7 882 898

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122567662	3	233 917	701 751
	1	224 694	224 694
	6	217 940	1 307 640
	18	204 650	3 683 700
	10	201 890	2 018 900
	6	189 544	1 137 264
	3	184 533	553 599
	1	183 154	183 154
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367232890	4	753 913	3 015 652
	8	714 338	5 714 704
	4	700 046	2 800 184
	2	584 618	1 169 236
	4	526 794	2 107 176
	12	473 147	5 677 764
	4	393 996	1 575 984

Note 10 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd Utsikten I	1 191 500
Borettsinnskudd Utsikten II	998 000
Totalt borettsinnskudd	**2 189 500**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Andre innskudd

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 34 090 204,- sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr 19 754 629,-.

FULLMAKT

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

NAVN:_____

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

i _____borettslag den __/__ _____

NAVN ANDELSEIER:_____

ADRESSE:_____ANDEL/LEILIGHET NR: _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂ .....

NAVNESEDDEL

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

NAVN:_____

ADRESSE:_____

ANDEL/LEILIGHET NR.: _____

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Magnus Aunan Jørgensen ble valgt som møteleder ved akklamasjon.

1.2 Valg av protokollfører

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

Vedtak:

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

1.3 Valg av protokollunderskrivere

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

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

Vedtak:

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

1.4 Valg av tellekorps

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

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Knut Sagvolden og Skjalg Husebø som tellekorps.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 25 stemmeberettigede og 0 fullmakter.

Totalt 25 stemmer.

2 personer uten stemmerett var tilstede.

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Torunn Aasheim

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent av forsamlingen.

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

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

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterter årsregnskapet for 2024.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Orientering om budsjett for 2025

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2025.

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

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering.

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

5. Godtgjørelse til styret

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

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

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

Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom medlemmene.

6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

6.1 Valg av styreleder

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

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

Vedtak:

Styreleder var ikke på valg i år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem som ikke er på valg i år:

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

Styremedlemmer som er på valg i år:

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

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

Valgkomiteens forslag for de to plassene som er på valg:

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

Vedtak:

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

6.3 Valg av varamedlemmer

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

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

Valgkomiteens forslag til varemedlemmer for kommende år 2025/2026:

- Eskinder Sinne
- Andreas Sigurdsøn

Vedtak:

Eskinder Sinne og Andreas Sigurdsøn ble valgt for 1 år.

6.4 Valgkomitè

Forslag til valgkomitè for 1 år:

Medlem: Gunn-Marit Velikov (Utsikten I)

Medlem: Hilde Bjerkedok (Utsikten I)

Vara: Åpen plass, noen som ønsker å stille?

Vedtak:

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

6.5 Representanter til Fjell Utsikten Garasjelag

Forslag fra valgkommiteen til garasjestyret:

Medlem: Bjørnar Kraknes

Medlem: Marco Tande

Vara: Andreas Ørbeck

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

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

Vedtak:

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

6.6 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

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

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

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

Vedtak:

Følgende ble valgt som delegater til Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling:

Hele styret med varamedlemmer + Marco Tande

7. Styrearbeid (til informasjon)

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

Til info er styrearbeidet organisert slik:

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

Vedtak:
Tatt til etterretning.

8. Ny 5-års forretningsføreravtale med Kongsberg Boligbyggelag

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

Vedtak:
Ny 5-års forretningsføreravtale med KBBL ble enstemmig vedtatt.

Styret består nå av:

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll for Utsikten I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Utsikten Borettslag

Informasjon om tid og sted

Møtedato: onsdag 15.04.2026
Klokkelsett: 18:30
Sted: Grand eller Magazinet

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

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

Navneseddel og eventuell fullmakt du har fått, leveres styret ved ankomst. Kun èn navneseddel pr. andel/enhet.
(Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

Forslag til vedtak: Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag.

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

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes. Publisert på "min side" 26. mars og levert i postkassene 27. mars.

1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2025 og orientering om budsjett for 2026

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes og budsjettet tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 23.04.2025 til onsdag 15.04.2026.

Det er budsjettert med kr. 150.000,- i vanlig styrehonorar.

Styret foreslår også 10.000,- ekstra til styreleder pga. fortsatt pågående Balco-prosjekt i Glimmerveien (reklamasjoner, utbedringer og byggemøter). Belastes Utsikten II.

Forslag til vedtak: Kr 150 000,- totalt til fordeling internt i styret. Fordeles mellom Utsikten I og II.

Kr 10 000,- i tillegg til styreleder for ekstra arbeid i Utsikten II.

5. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

5.1 Valg av styreleder

Magnus Aunan Jørgensen ble valgt inn på på generalforsamling i 2024 for to år og er på valg i år.

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

Valgkomiteens forslag til vervet som styreleder:

- Magnus Aunan Jørgensen (Utsikten 1)

Forslag til vedtak: Gjenvalg på Magnus Aunan Jørgensen for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem som IKKE er på valg i år:

- Bjørnar Kraknes ble valgt for to år i 2025 og er ikke på valg i år. (Utsikten 1)
- Mona Edle Bergum ble valgt for to år i 2025 og er ikke på valg i år. (Utsikten 2)

Styremedlemmer som er på valg i år:

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

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

Valgkomiteens forslag for de to plassene som er på valg:

- Andreas Ørbeck (Utsikten 2)
- Boyko Tomov (Utsikten 1)

Forslag til vedtak:

- Andreas Ørbeck (Utsikten 2) og Boyko Tomov (Utsikten 1) for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Eskinder Sinne og Andreas Sigurdsøn ble valgt for ett år i 2025 og er på valg i år.

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

Valgkomiteens forslag til varemedlemmer for kommende år 2026/2027:

- Andreas Sigurdsøn (utsikten 1)
- Lars Andreas Føien (utsikten 2)

Forslag til vedtak: Andreas Sigurdsøn (Utsikten 1) og Lars Andreas Føien (Utsikten 2) for ett år.

5.4 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

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

Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling vil avholdes den 15.06.26, på Quality Hotel Grand / Magazinet. Innkalling med informasjon om sted og tid vil bli sendt delegatene i forkant.

6. 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.

7. Styrearbeid (til informasjon)

Til info er styrearbeidet organisert slik:

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

Styrets årsmelding for Utsikten Borettslag

Årsmelding fra styret 2025/2026

Hovedpunkter som styret har jobbet med siste året:

- Styremøter første mandag i mnd, unntatt juli
- Porttelefoner installert i granittveien 3, alle oppganger
- Internett i styrerom (brukes også av porttelefoner)
- Årskontroll fra norsk brannvern
- Byttet alle røykvarslere (10 års batteri)
- Byttet alle brannslukkere (10 års levetid, pulver)
- Dugnad i mai
- Dugnad i oktober
- Bonet gulv i glimmerveien 1+2+3 (gjenstår en liten reklamasjon på gangen i glimmerveien 3)
- Utbedret pipe granittveien 3F, pipevifte montert
- Etablering av gressplen nedenfor glimmerveien 3, ekstra takk til Bjørnar, Andreas og Stian vaktmester!
- Oppmerking av innvendige inngangsdører med etternavn
- Innkjøp og service av ryddesager og annet verktøy, før dugnaden i mai
- Utbedring av asfalt mellom søppeldunker i glimmerveien + andre asfalt skader etter brøyting
- Kjøpt inn 2 stk strøkasser ved langblokka
- Plassert ut skjeggkrefeller i glimmerveien 2, ingen (0) skjeggkre fanget.
- Kjøpt vegger til paviljongen i glimmerveien
- Oppfølging av Balco problemer og befaring på innvendig og utvendige tak, det har vært en del henvendelser ang vannlekkasjer og problemer med gardiner
- Balco utbedret drenering på nedsiden av glimmerveien 1 og planerte ut et område, dekket av reklamasjon
- Balco utbedringer fra uke 11 2026, vannlekkasjer og utbedring av dårlig håndverk. Alt går som reklamasjon, Balco dekker kostnadene. Ferdig med glimmerveien 1 i midten av april, deretter flyttes fokus til glimmerveien 3.
- Løpende oppfølging av driftsgutta (vaktmestertjenester og trappevask)
- Signert avtale om vedlikeholdsplan hos KBBL, 10 års plan. Dette gjør at vi får en langsiktig plan som gjør det mer forutsigbart å planlegge kostnader og behov for inntekter. Som del av dette vil det bli utført vannsjekk og elsjekk som igjen gir lavere forsikringspremie.
- Telenor: Utbedring av installasjon på taket av granittveien 3. Antenner/radio står på kryssfineer som går i oppløsning og som deretter spres utover hele området når det blåser. Så her gjør Telenor utbedringer i mars/april + utskifting av gammelt utstyr. Litt koordinering for styreleder
- Oppfølging av alle henvendelser fortløpende

Med vennlig hilsen

Styret i Utsikten Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

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 Utsikten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsikten 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: O4Z0E-ARIMW-3NW77-0ZCAH-QA0M8-WSRJ9

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, 19. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

Penneo document key: O4Z0E-ARIMW-3NW77-0ZCAH-QA0M8-WSRJ9

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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
2026-03-19 19:02:29 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O4Z0E-ARIMW-3NW77-0ZCAH-QA0M8-WSRJ9

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.

Resultatregnskap 2025

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 660 140	1 511 772	1 660 002	1 699 954
Avdrag fellesgjeld	341 100	316 452	341 082	374 140
Renter fellesgjeld	570 804	621 204	570 916	497 906
TV og event. internett	264 384	241 920	264 384	273 600
Leieinntekt garasjer	230 400	230 400	230 400	230 400
Andre inntekter	48 132	46 973	48 000	50 000
Sum inntekter	**3 114 960**	**2 968 721**	**3 114 784**	**3 126 000**
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	12 488	11 763	12 400	13 125
Styrehonorar	72 558	34 605	73 000	83 720
Honorar innleid styreleder	0	51 733	0	0
Forretningsførerhonorar	168 450	162 534	168 452	176 900
Vaktmestertjenester	144 670	169 520	195 000	150 000
Andre tjenester	2 500	1 250	0	0
Andre lønnskostnader	5 063	12 500	0	5 000
Arbeidsgiveravgift	10 227	13 955	10 293	12 509
Vedlikehold	192 978	47 147	515 000	371 000
Påkostninger	0	0	300 000	0
TV og event. internett	270 937	250 882	270 000	277 200
Forsikring	215 624	191 309	215 526	219 300
Internkontroll / HMS	117 483	90 063	39 100	36 700
Kommunale avgifter	344 537	298 390	350 000	387 400
Eiendomsskatt	32 492	32 491	32 500	32 500
Brøyting, feiing	21 542	29 737	28 000	25 000
Energi, strøm	183 291	163 276	150 000	160 000
Renhold, fellesareal	0	24 063	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar	57 527	1 644	16 000	13 000
Kontorrekvisita, trykksaker	389	771	1 500	2 000
Andre driftsutgifter	37 102	35 377	48 300	35 732
Andel felleskostnader/sameiekostnade	233 076	233 076	233 000	233 076
Bomiljø	797	241	2 000	1 500
Avskrivninger	5 380	6 518	0	1 986
Sum driftskostnader	**2 129 109**	**1 862 844**	**2 660 071**	**2 237 648**
Driftsresultat	**985 851**	**1 105 877**	**454 713**	**888 352**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	48 156	61 295	55 000	50 000
Andre finanskostnader	3 181	2 860	0	3 200
Rentekostnad boliglån	551 430	590 922	570 916	498 506
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**506 455**	**532 487**	**515 916**	**451 706**
Ekstraordinære inntekter og kostnader				
Årsresultat	**479 396**	**573 390**	**-61 203**	**436 646**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**2 186 275**	**2 022 439**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	479 396	573 390
Tilbakeføring avskrivninger	5 380	6 518
Kjøp / salg anleggsmidler	-337 398	0
Avdrag langsiktig gjeld	-446 491	-416 071
B. Årets endringer i disponible midler	**-299 113**	**163 836**
C. Disponible midler UB	**1 887 162**	**2 186 275**
Omløpsmidler	2 262 034	2 302 546
Kortsiktig gjeld	-374 872	-116 272
Disponible midler	**1 887 162**	**2 186 275**

Balanse pr. 31.12.25

	2025	2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	246 517	246 517
Bygninger	5 019 784	5 019 784
Andre driftsmidler	337 409	5 391
Sum anleggsmidler	**5 603 709**	**5 271 692**
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	26 532	20 254
Andre leierestanser	70	140
Til gode av KBBL / BRL	8 354	32 549
Andre fordringer	6 599	6 391
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på konto	2 220 209	2 242 672
Innestående på konto - bundne skattetrekksmidler	270	540
Sum omløpsmidler	**2 262 034**	**2 302 546**
SUM EIENDELER	**7 865 743**	**7 574 238**

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital	-3 565 391	-4 138 781
Årets resultat	479 396	573 390
Sum egenkapital	**-3 081 196**	**-3 560 591**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pant-og gjeldsbrev lån	9 364 212	9 810 703
Borettsinnskudd	1 191 500	1 191 500
Andre innskudd	16 355	16 355
Sum langsiktig gjeld	**10 572 067**	**11 018 558**
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	15 939	0
Leverandørgjeld	322 929	74 112
Skyldig off. myndigheter	487	968
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger	642	0
Påløpne renter	8 312	9 489
Annen kortsiktig gjeld	26 563	31 702
Sum kortsiktig gjeld	**374 872**	**116 272**
Sum gjeld	**10 946 939**	**11 134 829**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**7 865 743**	**7 574 238**

Kongsberg 28.02.26
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted:_____, dato:_____

Magnus Aunan Jørgensen Styreleder	Andreas Ørbeck Styremedlem	Mona Edle Bergum Styremedlem
Boyko Georgiev Tomov Styremedlem	Bjørnar Kraknes Styremedlem	

Resultatregnskap 2025

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 611 648	1 372 201	1 611 581	1 611 581
Avdrag fellesgjeld	307 272	276 840	307 328	354 044
Renter fellesgjeld	1 293 624	1 367 016	1 293 625	1 165 656
TV og event. internett	209 304	191 520	209 304	216 600
Leieinntekt garasjer	168 000	168 000	168 000	168 000
Andre inntekter	0	45 600	0	0
Andre inntekter	12 950	0	0	0
Sum inntekter	**3 602 798**	**3 421 177**	**3 589 838**	**3 515 881**
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	11 388	10 738	11 300	12 100
Styrehonorar	57 442	27 395	57 000	66 280
Honorar innleid styreleder	0	81 792	0	0
Forretningsførerhonorar	142 206	137 208	142 205	149 320
Andre forvaltningstjenester	0	5 125	0	0
Vaktmestertjenester	86 323	130 687	155 000	100 000
Andre tjenester	12 375	31 394	20 000	0
Andre lønnskostnader	12 000	61 438	0	6 000
Arbeidsgiveravgift	10 337	24 039	8 037	10 191
Vedlikehold	105 940	137 872	398 000	485 000
TV og event. internett	208 423	197 121	209 000	216 000
Forsikring	215 763	191 456	215 670	232 892
Internkontroll / HMS	49 544	36 596	29 100	18 800
Kommunale avgifter	290 749	289 257	323 000	322 700
Eiendomsskatt	25 722	25 723	25 700	25 800
Brøyting, feiing	16 711	23 614	22 000	19 600
Energi, strøm	127 884	100 498	110 000	100 000
Renhold, fellesareal	44 250	10 312	24 000	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar	9 636	0	16 000	8 000
Kontorrekvisita, trykksaker	265	609	1 000	350
Andre driftsutgifter	25 980	24 542	25 900	23 776
Andel felleskostnader/sameiekostnade	170 124	170 124	170 124	170 124
Bomiljø	641	218	1 500	1 200
Avskrivninger	3 505	16 499	0	0
Sum driftskostnader	**1 627 208**	**1 734 256**	**1 964 536**	**1 968 133**
Driftsresultat	**1 975 590**	**1 686 921**	**1 625 302**	**1 547 748**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	1 742	2 858	2 000	2 000
Andre finanskostnader	4 088	2 601	0	4 500
Rentekostnad boliglån	1 257 430	1 307 865	1 293 625	1 166 496
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**1 259 776**	**1 307 608**	**1 291 625**	**1 168 996**
Ekstraordinære inntekter og kostnader				
Årsresultat	**715 815**	**379 313**	**333 677**	**378 752**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**587 702**	**3 273 240**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	715 815	379 313
Tilbakeføring avskrivninger	3 505	16 499
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-2 792 164
Avdrag langsiktig gjeld	-312 706	-289 185
Endringer i andre langsiktige poster	-12 950	0
B. Årets endringer i disponible midler	**393 664**	**-2 685 537**
C. Disponible midler UB	**981 366**	**587 702**
Omløpsmidler	1 055 279	687 980
Kortsiktig gjeld	-73 913	-100 277
Disponible midler	**981 366**	**587 702**

Balanse pr. 31.12.25

	2025	2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	225 295	225 295
Bygninger	14 263 033	14 263 033
Andre driftsmidler	0	3 505
Sum anleggsmidler	**14 488 328**	**14 491 833**
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre leierestanser	35	35
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på konto	1 055 244	687 945
Sum omløpsmidler	**1 055 279**	**687 980**
SUM EIENDELER	**15 543 607**	**15 179 812**

Balanse pr. 31.12.25

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital	3 800	3 800
Opptjent egenkapital	-7 995 911	-8 375 224
Årets resultat	715 815	379 313
Sum egenkapital	**-7 276 297**	**-7 992 111**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pant-og gjeldsbrev lån	21 747 990	22 060 696
Borettsinnskudd	998 000	998 000
Andre innskudd	0	12 950
Sum langsiktig gjeld	**22 745 990**	**23 071 646**
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	9 793	0
Gjeld til KBBL / BRL	8 354	32 549
Leverandørgjeld	0	2 475
Skyldig off. myndigheter	0	9
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger	856	4 493
Påløpne renter	35 393	39 119
Annen kortsiktig gjeld	19 518	21 632
Sum kortsiktig gjeld	**73 913**	**100 277**
Sum gjeld	**22 819 903**	**23 171 924**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**15 543 607**	**15 179 812**

Kongsberg 28.02.26
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted:_____, dato:_____

Magnus Aunan Jørgensen Styreleder	Andreas Ørbeck Styremedlem	Mona Edle Bergum Styremedlem
Boyko Georgiev Tomov Styremedlem	Bjørnar Kraknes Styremedlem	

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 271 788	2 883 973	3 271 583	3 311 535
Avdrag fellesgjeld		648 372	593 292	648 410	728 184
Renter fellesgjeld		1 864 428	1 988 220	1 864 541	1 663 562
TV og event. internett		473 688	433 440	473 688	490 200
Leieinntekt garasjer		398 400	398 400	398 400	398 400
Andre inntekter		0	45 600	0	0
Andre inntekter		61 082	46 973	48 000	50 000
Sum inntekter		**6 717 758**	**6 389 898**	**6 704 622**	**6 641 881**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		23 876	22 501	23 700	25 225
Styrehonorar	1	130 000	62 000	130 000	150 000
Honorar innleid styreleder	1	0	133 525	0	0
Forretningsførerhonorar		310 656	299 742	310 657	326 220
Andre forvaltningstjenester		0	5 125	0	0
Vaktmestertjenester		230 993	300 207	350 000	250 000
Andre tjenester		14 875	32 644	20 000	0
Andre lønnskostnader	1	17 063	73 938	0	11 000
Arbeidsgiveravgift		20 564	37 994	18 330	22 700
Vedlikehold	2	298 918	185 019	913 000	856 000
Påkostninger		0	0	300 000	0
TV og event. internett		479 360	448 003	479 000	493 200
Forsikring		431 387	382 765	431 196	452 192
Internkontroll / HMS		167 027	126 659	68 200	55 500
Kommunale avgifter	3	635 286	587 647	673 000	710 100
Eiendomsskatt	3	58 214	58 214	58 200	58 300
Brøyting, feiing		38 253	53 351	50 000	44 600
Energi, strøm		311 175	263 774	260 000	260 000
Renhold, fellesareal		44 250	34 375	24 000	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		67 163	1 644	32 000	21 000
Kontorrekvisita, trykksaker		654	1 380	2 500	2 350
Andre driftsutgifter	4	63 082	59 919	74 200	59 508
Andel felleskostnader/sameiekostnade		403 200	403 200	403 124	403 200
Bomiljø		1 438	459	3 500	2 700
Avskrivninger	7	8 885	23 017	0	1 986
Sum driftskostnader		**3 756 317**	**3 597 100**	**4 624 607**	**4 205 781**
Driftsresultat		**2 961 441**	**2 792 798**	**2 080 015**	**2 436 100**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		49 898	64 153	57 000	52 000
Andre finanskostnader		7 269	5 461	0	7 700
Rentekostnad boliglån		1 808 860	1 898 787	1 864 541	1 665 002
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**1 766 231**	**1 840 095**	**1 807 541**	**1 620 702**
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	**8**	**1 195 211**	**952 703**	**272 474**	**815 398**

Balanse pr. 31.12.25

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	471 812	471 812
Bygninger	6	19 282 817	19 282 817
Andre driftsmidler	7	337 409	8 896
Sum anleggsmidler		**20 092 037**	**19 763 525**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 532	20 254
Andre leierestanser		105	175
Til gode av KBBL / BRL		8 354	32 549
Andre fordringer		6 599	6 391
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		3 275 453	2 930 617
Innestående på konto - bundne skattetrekksmidler		270	540
Sum omløpsmidler		**3 317 313**	**2 990 526**
SUM EIENDELER		**23 409 350**	**22 754 050**

Balanse pr. 31.12.25

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		-11 561 302	-12 514 005
Årets resultat		1 195 211	952 703
Sum egenkapital	**8**	**-10 357 493**	**-11 552 702**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	31 112 202	31 871 399
Borettsinnskudd	10	2 189 500	2 189 500
Andre innskudd	11	16 355	29 305
Sum langsiktig gjeld	**12**	**33 318 057**	**34 090 204**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		25 732	0
Gjeld til KBBL / BRL		8 354	32 549
Leverandørgjeld		322 929	76 587
Skyldig off. myndigheter		487	977
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 498	4 493
Påløpne renter		43 705	48 608
Annen kortsiktig gjeld		46 081	53 334
Sum kortsiktig gjeld		**448 785**	**216 549**
Sum gjeld		**33 766 842**	**34 306 753**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 409 350**	**22 754 050**

Kongsberg 28.02.26
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: Kongsberg, dato: 18/03/26

Magnus Aunan Jørgensen (Mar 18, 2026 22:50:22 GMT+1)
Magnus Aunan Jørgensen
Styreleder

Andreas Ørbeck (Mar 17, 2026 21:51:12 GMT+1)
Andreas Ørbeck
Styremedlem

Mona Edle Bergum (Mar 9, 2026 10:06:38 GMT+1)
Mona Edle Bergum
Styremedlem

Boyko Georgiev Tomov (Mar 9, 2026 09:59:14 GMT+1)
Boyko Georgiev Tomov
Styremedlem

Bjørnar Kraknes (Mar 9, 2026 15:59:44 GMT+1)
Bjørnar Kraknes
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	**2 773 977**	**5 295 679**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 195 211	952 703
Tilbakeføring avskrivninger	8 885	23 017
Kjøp / salg anleggsmidler	-337 398	-2 792 164
Avdrag langsiktig gjeld	-759 197	-705 256
Endringer i andre langsiktige poster	-12 950	0
B. Årets endringer i disponible midler	**94 551**	**-2 521 701**
C. Disponible midler UB	**2 868 528**	**2 773 977**
Omløpsmidler	3 317 313	2 990 526
Kortsiktig gjeld	-448 785	-216 549
Disponible midler	**2 868 528**	**2 773 977**

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	130 000	62 000
5102 Honorar innleid styreleder	0	133 525
5100 Lønn	10 500	31 500
5106 Lønn uten feriepenger	5 250	38 500
5150 Opptjente feriepenger	1 313	3 938
Sum	**147 063**	**269 463**

Honorar til styret gjelder perioden 2024/2025.

Det er ingen fast ansatte i borettslaget. Det er utbetalt noe lønn for diverse småarbeid.

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

Note 2 - Vedlikehold

	Utsikten I	Utsikten II
Repqarasjon og vedlikehold	29 909	146
Vedlikehold bygg	0	0
Vedlikehold VVS	0	19 550
Vedlikehold elektro	115 069	0
Vedlikehold utvending anlegg	0	4 244
KBBL Vedlikeholdsplaner	48 000	72 000
Forsikringssaker - egenandel	0	10 000
Sum reprasjon og vedlikehold	**192 978**	**105 940**

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

Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 4 - Andre driftsutgifter

	Utsikten I	Utsikten II
Andre driftskostnader	16 370	10 204
Kontingenter NBBL	3 632	2 876
Kontingenter KBBL	17 100	12 900
Sum andre driftsutgifter	**37 102**	**25 980**

Note 5 - Tomter

Utsikten I : Tomten er kjøpt i 1973 for kr 246 517,-.
Utsikten II: Tomten er kjøpt i 1975 for kr 225 295,-.

Note 6 - Bygninger

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

Utsikten II	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	1975 / 2018 / 2023/2024	
Bokført verdi 01.01	14 263 033	14 263 033
Tilgang	0	0
Bokført verdi 31.12	**14 263 033**	**14 263 033**

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

Note 7 - Andre driftsmidler

	Utsikten I - Tilhenger	Utsikten I - Snøfreser	Utsikten II - Snøfreser	Utsikten I - Nye porttelefoner	Utsikten I - porttelefoner	Utsikten II - Callinganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 025	14 007	11 131	0	0	140 256
Årets tilgang :	0	0	0	307 773	29 625	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 025	14 007	11 131	307 773	29 625	140 256
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 039	14 007	11 131	0	1 975	140 256
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 986	0	0	307 773	27 650	0
Årets avskrivninger :	3 405	0	0	0	1 975	3 506
Anskaffelsesår :	2021	2021	2021	2025	2025	2015
Antatt levetid i år :	5	3	3	10	10	10

Note 8 - Egenkapital

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

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

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**DNB BANK ASA**
Formål:	U II Refinansiering og lån til innglassing av balkonger	U I - Refinansiering og rehabilitering av bad
Lånenummer:	**16367232890**	**12122567662**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2012
Rentesats:	5.40 %	5.40 %
Beregnet innfridd:	21.06.2053	26.02.2042
Opprinnelig lånebeløp:	22 500 000	16 300 000
Lånesaldo 01.01:	22 060 696	9 810 703
Avdrag i perioden:	312 706	446 491
Lånesaldo 31.12:	**21 747 990**	**9 364 212**
Saldo 5 år frem i tid:	19 772 413	7 274 032

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122567662	3	223 271	669 813
	1	214 468	214 468
	6	208 021	1 248 126
	18	195 336	3 516 048
	10	192 702	1 927 020
	6	180 918	1 085 508
	3	176 135	528 405
	1	174 818	174 818
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367232890	4	743 226	2 972 904
	8	704 212	5 633 696
	4	690 123	2 760 492
	2	576 331	1 152 662
	4	519 327	2 077 308
	12	466 440	5 597 280
	4	388 411	1 553 644

Note 10 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd Utsikten I	1 191 500
Borettsinnskudd Utsikten II	998 000
Totalt borettsinnskudd	**2 189 500**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Andre innskudd

Innskudd tomt Utsikten I	16 355
Innskudd TV-anlegg Utsikten II	12 950
Innskudd TV-anlegg Utsikten II føres vekk - inntektsført i 2025	- 12 950
Sum andre innskudd	**16 355**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 33 318 057,- sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr 19 754 629,-.

018-022 Samleregnskap 31.12.25

Final Audit Report 2026-03-18

Created:	2026-03-09
By:	Torunn Aasheim (ta@kbbl.bu.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAbSnbksD7ATOqTbg1khyBMjz25jfTZIZ1

"018-022 Samleregnskap 31.12.25" History

Document created by Torunn Aasheim (ta@kbbl.bu.no)
2026-03-09 - 8:57:31 AM GMT

Document emailed to Magnus Aunan Jørgensen (magnus.a.jorgensen@gmail.com) for signature
2026-03-09 - 8:57:36 AM GMT

Document emailed to Mona Edle Bergum (monab6@gmail.com) for signature
2026-03-09 - 8:57:36 AM GMT

Document emailed to Bjørnar Kraknes (bkraknes@gmail.com) for signature
2026-03-09 - 8:57:36 AM GMT

Document emailed to Boyko Georgiev Tomov (kmetboiko@abv.bg) for signature
2026-03-09 - 8:57:37 AM GMT

Document emailed to Andreas Ørbeck (andreas199191@hotmail.com) for signature
2026-03-09 - 8:57:37 AM GMT

Email viewed by Boyko Georgiev Tomov (kmetboiko@abv.bg)
2026-03-09 - 8:58:08 AM GMT

Document e-signed by Boyko Georgiev Tomov (kmetboiko@abv.bg)
Signature Date: 2026-03-09 - 8:59:14 AM GMT - Time Source: server

Email viewed by Mona Edle Bergum (monab6@gmail.com)
2026-03-09 - 9:04:54 AM GMT

Document e-signed by Mona Edle Bergum (monab6@gmail.com)
Signature Date: 2026-03-09 - 9:06:38 AM GMT - Time Source: server

Email viewed by Magnus Aunan Jørgensen (magnus.a.jorgensen@gmail.com)
2026-03-09 - 1:19:43 PM GMT

Email viewed by Bjørnar Kraknes (bkraknes@gmail.com)
2026-03-09 - 2:58:12 PM GMT

Document e-signed by Bjørnar Kraknes (bkraknes@gmail.com)
Signature Date: 2026-03-09 - 2:59:44 PM GMT - Time Source: server

Email viewed by Andreas Ørbeck (andreas199191@hotmail.com)
2026-03-09 - 4:52:59 PM GMT

Email viewed by Magnus Aunan Jørgensen (magnus.a.jorgensen@gmail.com)
2026-03-17 - 8:48:31 PM GMT

Email viewed by Andreas Ørbeck (andreas199191@hotmail.com)
2026-03-17 - 8:50:17 PM GMT

Document e-signed by Andreas Ørbeck (andreas199191@hotmail.com)
Signature Date: 2026-03-17 - 8:51:12 PM GMT - Time Source: server

Document e-signed by Magnus Aunan Jørgensen (magnus.a.jorgensen@gmail.com)
Signature Date: 2026-03-18 - 9:50:22 PM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2026-03-18 - 9:50:22 PM GMT

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Utsikten Borettslag onsdag 15.04.2026 kl. 18:30 - Grand

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Magnus Aunan Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

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

Vedtak:

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

1.3 Valg av protokollunderskrivere

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen, valgte generalforsamlingen Bente Kodalen.

1.4 Valg av tellekorps

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

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Bente Kodalen og Skjalg Husebø som tellekorps.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 17 stemmeberettigede (Utsikten I - 9 og Utsikten II - 8) og 1 fullmakt.

Totalt 18 stemmer.

1 person uten stemmerett var tilstede.

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Torunn Aasheim

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble levert i postkassene 27. mars og publisert på "min side" 26. mars. Godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent av forsamlingen.

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

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

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2025 og orientering om budsjett for 2026

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterte årsregnskapet for 2025 og orienterte om budsjett 2026.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 23.04.2025 til onsdag 15.04.2026.

Det er budsjettert med kr. 150.000,- i vanlig styrehonorar.

Styret foreslår også 10.000,- ekstra til styreleder pga. fortsatt pågående Balco-prosjekt i Glimmerveien (reklamasjoner, utbedringer og byggemøter). Belastes Utsikten II.

Det kom forslag fra en andelseier om kr 15 000,- til styreleder istedenfor kr 10 000,-.

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 23.04.2025 til onsdag 15.04.2026:

150 000,- (fordeles mellom Utsikten I og II)

Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom medlemmene.

I tillegg utbetales kr 15 000,- til styreleder som belastes Utsikten II.

5. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

5.1 Valg av styreleder

Magnus Aunan Jørgensen ble valgt inn på på generalforsamling i 2024 for to år og er på valg i år.

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

Valgkomiteens forslag til vervet som styreleder:

- Magnus Aunan Jørgensen (Utsikten 1)

Vedtak:

Generalforsamlingen gjenvalgte Magnus Aunan Jørgensen som styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem som IKKE er på valg i år:

- Bjørnar Kraknes ble valgt for to år i 2025 og er ikke på valg i år. (Utsikten 1)
- Mona Edle Bergum ble valgt for to år i 2025 og er ikke på valg i år. (Utsikten 2)

Styremedlemmer som er på valg i år:

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

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

Valgkomiteens forslag for de to plassene som er på valg:

- Andreas Ørbeck (Utsikten 2)
- Boyko Tomov (Utsikten 1)

Vedtak:

Andreas Ørbeck (Utsikten 2) og Boyko Tomov (Utsikten 1) for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Eskinder Sinne og Andreas Sigurdsøn ble valgt for ett år i 2025 og er på valg i år.

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

Valgkomiteens forslag til varemedlemmer for kommende år 2026/2027:

- Andreas Sigurdsøn (utsikten 1)
- Lars Andreas Føien (utsikten 2)

Vedtak:

Andreas Sigurdsøn (Utsikten 1) og Lars Andreas Føien (Utsikten 2) for ett år.

5.4 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

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

Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling vil avholdes den 15.06.26, på Quality Hotel Grand / Magazinet. Innkalling med informasjon om sted og tid vil bli sendt delegatene i forkant.

Vedtak:

Følgende ble valgt som delegater til Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling:

Magnus Aunan Jørgensen, Bjørnar Kraknes, Mona Edle Bergum, Andreas Ørbeck, Boyko Tomov og Marco Tande.

6. 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.

7. Styrearbeid (til informasjon)

Til info er styrearbeidet organisert slik:

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

Vedtak:

Info tas til orientering.

Protokoll for Utsikten I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Aunan Jørgensen (sign.)	17.04.2026
Sekretær	Torunn Aasheim (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Bente Kodalen (sign.)	16.04.2026

Kongsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3303 - Kongsberg kommune	**7382**	**4**	**0**	**0**

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Ja

KOMMENTARFELT:

Brukstillatelse for boligblokk datert 09.11.1973.
Ferdigattest for balkonger datert 10.03.2000.
Ferdigattest for våtromsrehabilitering datert 14.11.2016

Det tas forbehold om feil og mangler.

KONGSBERG KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Telefon *60

Brukstillatelse

J.nr. 342/71
Ark. nr 503

Utsikten Blokk 8
for oppgang A - B gate/vei: Granittveien

på. nr. 382 e. nr. 4 Tomt nr.:

Anmeldt av A/L Kongsberg nye boligbyggelag

Eier Utsikten Borettslag

Ansvarshavende byggmester Buer & Buer A/S, Postboks 56, 3701, Skien

Byggemelding godkjent: 9/7 - 71 Kontrollert: 10/10 - 73

Før ferdigattest kan utskrives må følgende mangler utbedres:

1. Ujevnheter under belegget på badene må utbedres.
2. Det må tettes bedre ved rørgjennomføringene i badegulvene.
3. Anslutning mellom ventilene og avluftningskanalene er ikke tett dette må utbedres.
4. Det må monteres et håndtak til å holde i for rømning fra øvre etg.
5. Tilflukterom må ferdigstilles.
6. Brannslangene må til koblee.
7. Arbeide i sin helhet er ikke pent utført.

Disse arbeider som må utføres i samsvar med bygningsforskriftene og håndverksmessig standard, må være ferdig innen 1/6 - 74

Bygget kan tas i bruk:

Kongsberg bygningsråd, den 8. november 1973

.....
Bygningssjefen

Gjenpart sendt: Ligningskontoret/folkeregister ..... Bygningskontrollen
Oppsyn/ brannmester
Buer & Buer A/S.

KONGSBERG KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Telefon *60

Brukstillatelse

J.nr. 342/71
Ark. nr. 503

for Utsikten Blokk 8 oppgang C og D gate/vei: Granittveien

på, nr. 382 e. nr. Tomt nr.:

Anmeldt av A/L Kongsberg nye boligiag

Eier Utsikten Borettslag

Ansvarshavende byggmester Buer & Buer A/S, Postboks 66, 3701 SKIEN

Byggemelding godkjent: 9/7 - 71 Kontrollert: 18/9 - 73

Før ferdigattest kan utskrives må følgende mangler utbedres:

1. Ujevnheter i badegulv må utbedres.
2. Avluftningskanalene er tettet for dårlig mellom ventiler og kanaler, gjelder bad og WC.
3. Håndtak for røaningsvei i 4 etg. må monteres.

Disse arbeider som må utføres i samsvar med bygningsforskriftene og håndverksmessig standard, må være ferdig innen 1/5 - 74

Bygget kan tas i bruk:

8. november 1973

Kongsberg bygningsråd, den .....

.....Bygningssjefen.....

Bygningskontrollen .....

Ligningskontoret/folkeregister
Oppsyn/brannmester
Buer & Buer A/S

Gjenpart sendt:

KONGSBERG KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Telefon *60

Brukstillatelse

J.nr. 342/71
Ark. nr. 503

for Utsikten blokk 6 oppgang E - F gate/vei: Granittveien
på M. nr. 382 G. nr. 4 Tomt nr.:
Anmeldt av A/L Kongsberg nye boligbyggelag
Eier Utsikten Borettslag
Ansvarshavende byggmester Buer & Buer A/S, Postboks 56, 3701 Skien
Byggemelding godkjent: 8/7 - 71 Kontrollert: 30/8 - 73

Før ferdigattest kan utskrives må følgende mangler utbedres:

1. Ujevnheter under belegget på badene må utbedres.
2. Det må tettes bedre ved rørgjennomføringene i badegulvene.
3. Anslutning mellom ventilene og avluftningskanalene er ikke tett, dette må utbedres.
4. Det må monteres et håndtak til å holde i for rømning fra øvre etg.
5. Tilflukterom må ferdigstilles.
6. Brannslangene må tilkobles.
7. Arbeide i sin helhet er ikke pent utført, gangene er 10 cm for-smale.

Disse arbeider som må utføres i samsvar med bygningsforskriftene og håndverksmessig standard, må være ferdig innen 1/8 - 74

Bygget kan tas i bruk:

Kongsberg bygningsråd, den 9. november 1973

Bygningssjefen

Bygningskontrollen

Gjenpart sendt:
Likningskontoret/folkeregister
Oppsm/ brannmester
Buer & Buer A/S

KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Byggesak

KOPI

Utsikten 1 B.L. v/Clara S. Kristoffersen
Granittveien 3A

3615 KONGSBERG

Vår saksbehandler:
Jon Vatnebryn
tlf. 32866431

Arkivsak:	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato:*
00/01398-003	*MAT 7382/4*		*10.03.00*

FASADEENDRING OG OPPFØRING/UTVIDELSE AV BALKONGER - FERDIGATTEST

Gjelder: *Fasadeendring og oppføring/utvidelse av balkonger*
Byggested: *Granittveien 3*
Tiltakshaver: *Utsikten 1 B.L. v/Clara S. Kristoffersen*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på bakgrunn av framlagt dokumentasjon datert 22.02.00. Jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19 og kap V.

Innsendt dokumentasjon bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Det bemerkes at det i "feltet" for midlertidig brukstillatelse er skrevet at mindre utomhusarbeider gjenstår, selv om det er anmodet om ferdigattest og bekreftet at det ikke er avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest.

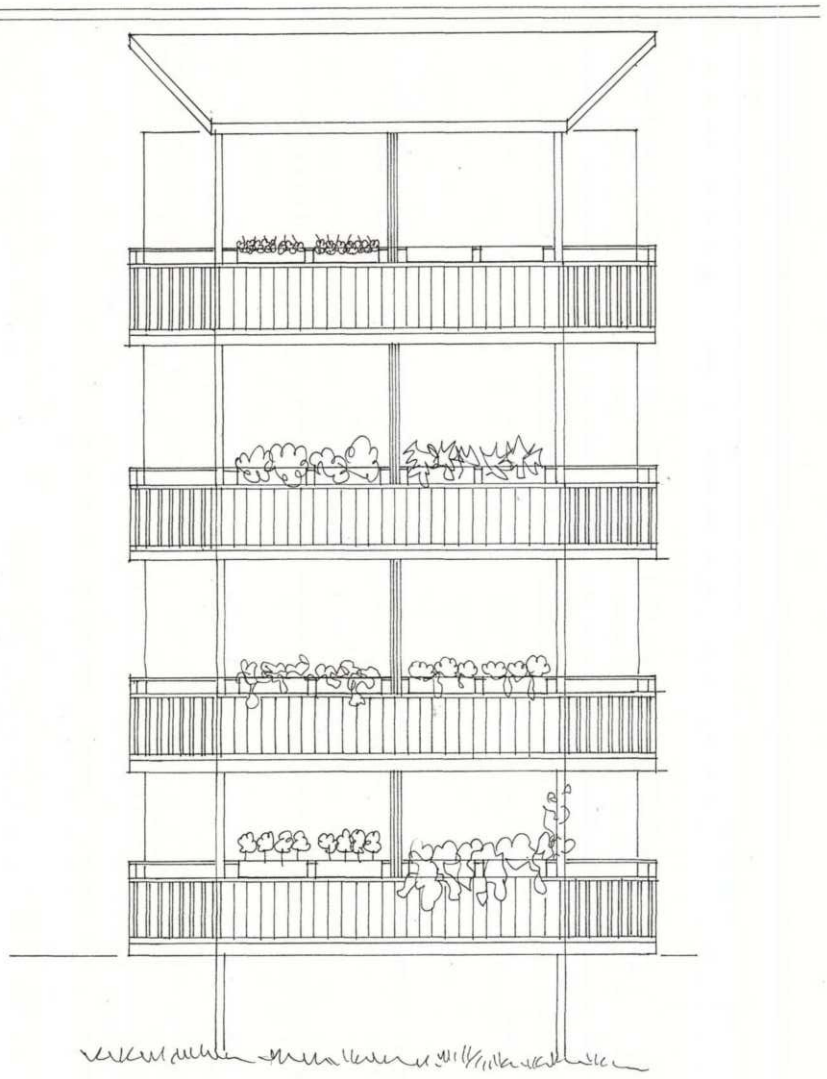
Det må også bemerkes at Gnr og Bnr ikke er ført inn i skjemaene. En ber om at dette blir gjort da dette letter arbeidet med registrering av saken vesentlig.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Eventuelle spørsmål rettes til saksbehandler. Vennligst oppgi arkivsak ved alle henvendelser.

Postadresse: PB 115 3602 KONGSBERG
Telefon: 32866431
Telefaks: 32****
e-post: firmapost@kongsberg.kommune.no

Brev adresseres til Kongsberg kommune, ikke direkte til person.

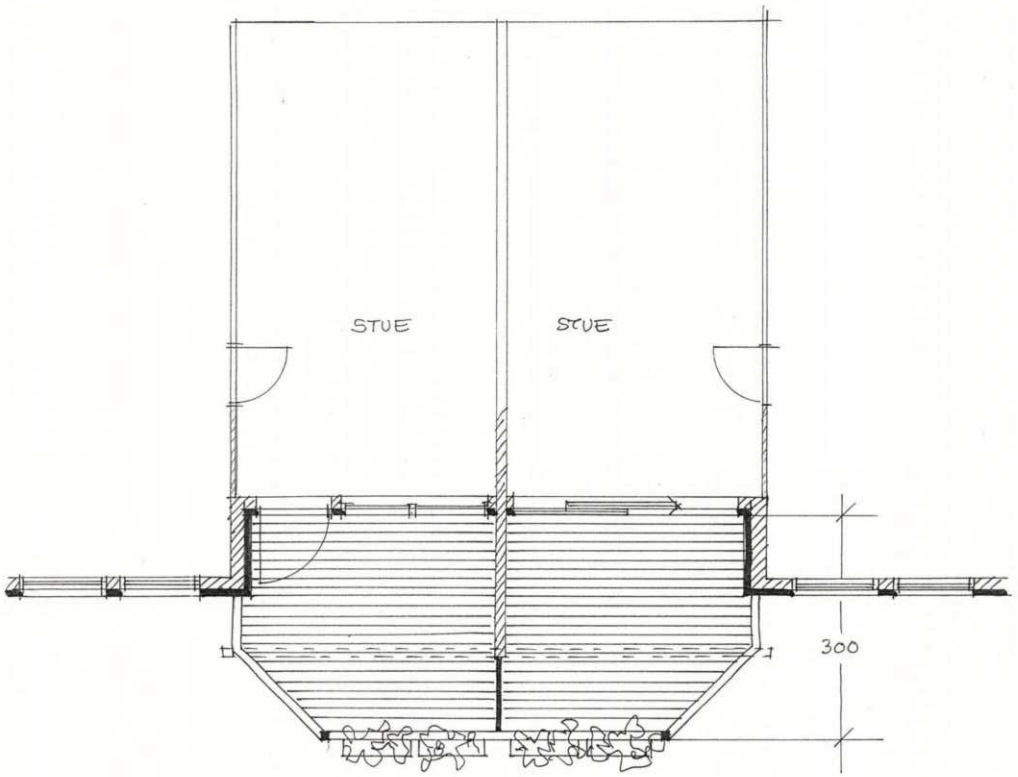


10 MAI 1999
KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Fakturert
Arkivkopi
Ny kopi S.
Sen. Corpl. P.
99/01936

NYE VERANDAER

LANGBLOKKA UTSIKTEN BORETTSLAG
SKISSEFORSLAG dat.24.09.98
PLAN mål. 1:50

ASPLAN VIAK AS, RUUD & WEEDEN
Kirketorget 7 3600 Kongsberg t.327 31 013 f.327 20 405

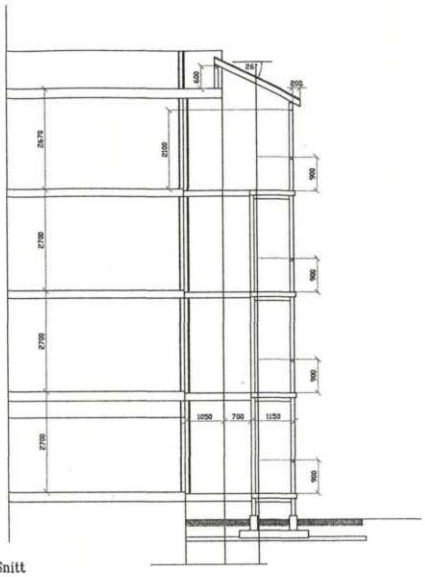


99/1936
10 MAI 1999

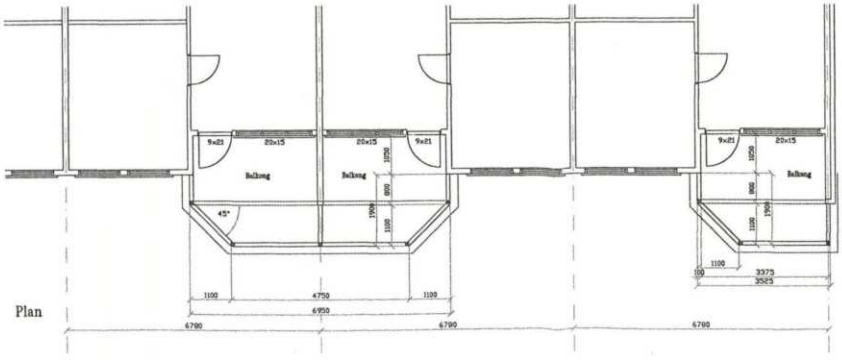
NYE VERANDAER

LANGBLOKKA UTSIKTEN BORETTSLAG
SKISSEFORSLAG dat.24.09.98
FRONTOPPRISS mål. 1:50

ASPLAN VIAK AS, RUUD & WEEDEN
Kirketorget 7 3600 Kongsberg t.327 31 013 f.327 20 405



Snitt



Plan

KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Reg.nr
Saksbeh.
10 MAI 1999
Ark.kode P
Ark.kode S
Arkivkonr. 99/01936

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	SIGN

PROSJEKT

UTSIKTEN I. B.L.
Nye balkonger

TEGN.NAVN

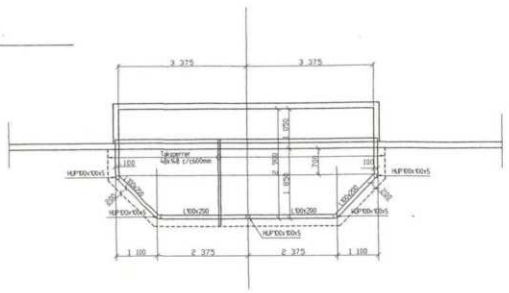
PLAN og Snitt

RUUD & WEEDEN
Asplan Viak
KIRKETORGET 7, 3600 KONGSBERG TLF 32770000 FAX 32750400
STROMT. 8, 3600 KONGSBERG TLF 32770000 FAX 32754870

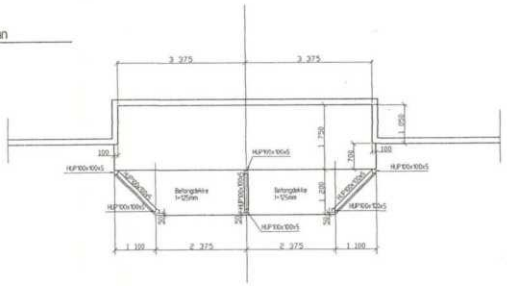
DATO	TEGN.	TEGN.NR:	REV:
20.01.99	Bjerke	98910-01	-
MÅL 1:100	KONTR. Weeden		

A3-100

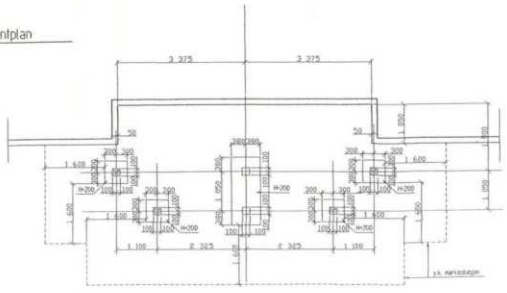
Takplan



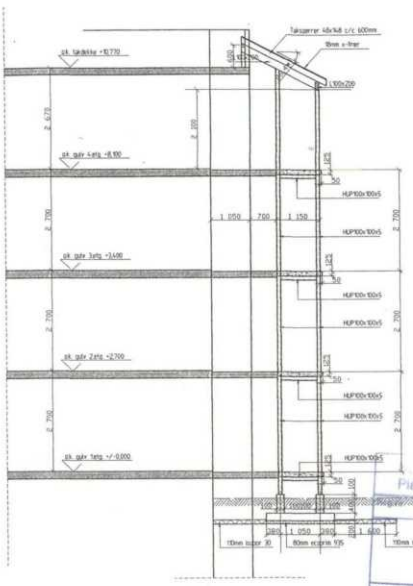
Etasjeplan



Fundamentplan



Snitt

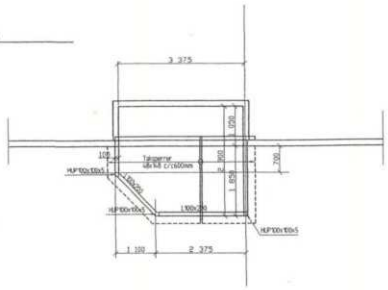


Plan- og næringstjenesten
Dato mott.
10 MAI 1999
Ark.kode P
Ark.kode S
Arkivsaksnr. 99/01936

BETONGKVALITET: C35
MILJØKLASSE: N.A.
KONTROLLKLASSE: NORMAL
OVERDEKNING: 25MM
OVERDEKNING FUNDAMENTER: 50MM

DOKUMENTASJONSTEGNING			
ARBEIDSTEGNING		150	SIVING EILEV LØKJA
ANBUDSTEGNING	UTSIKTEN BORETTSLAG		
ANMELDELSESTEGNING	NYE VERANDAER PÅ LANGBLOKKA		883-02
FORELØPIG TEGNING	Varianda type A. Plan og snitt.		

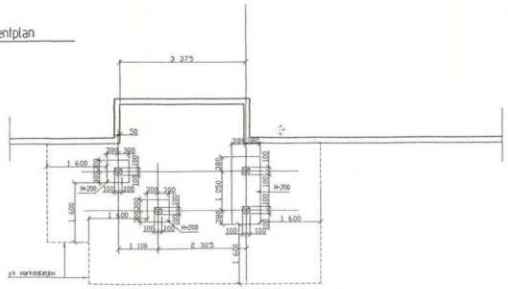
Takplan



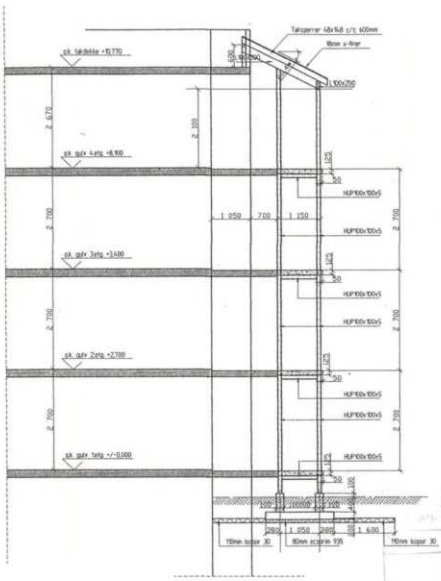
Etasjeplan



Fundamentplan



Snitt



JSBERG KOMMUNE
...- og næringstjenesten
Saksbeh.
10 MAI 1999
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr. 99/01936

BETONGKVALITET: C35
MILJØKLASSE: N.A.
KONTROLLKLASSE: NORMAL
OVERDEKNING: 25MM
OVERDEKNING FUNDAMENTER: 50MM

A	Takutforming		17-11-98

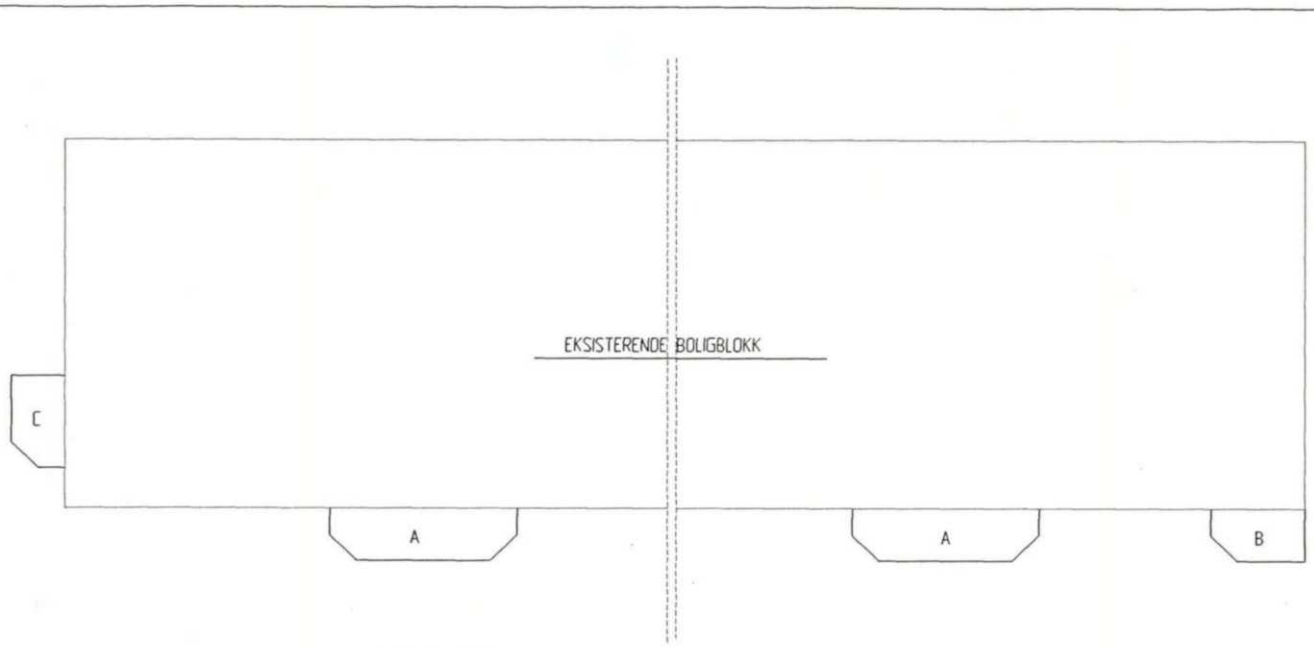
- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Dato: 03-11-98 | Målestokk: 150

SIVING. EILEV LØKJA
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Hvidtvedt 10 3670 Notodden Tlf. 35013333

UTSIKTEN BORETTSLAG
NYE VERANDAER PÅ LANGBLOKKA
Veranda type B. Plan og snitt

Tegningsnr.: 883-04



VARANDA TYPE A: 5 STK
VARANDA TYPE B: 1 STK
VARANDA TYPE C: 1 STK

KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Saksnr.
10 MAI 1999
Ark.kode P
Ark.kode S
Arkivsaksnr
99/01936

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Dato: 30-12-98 | Kontr./Tegnet | Målestokk

Fgnavn | Godkjent

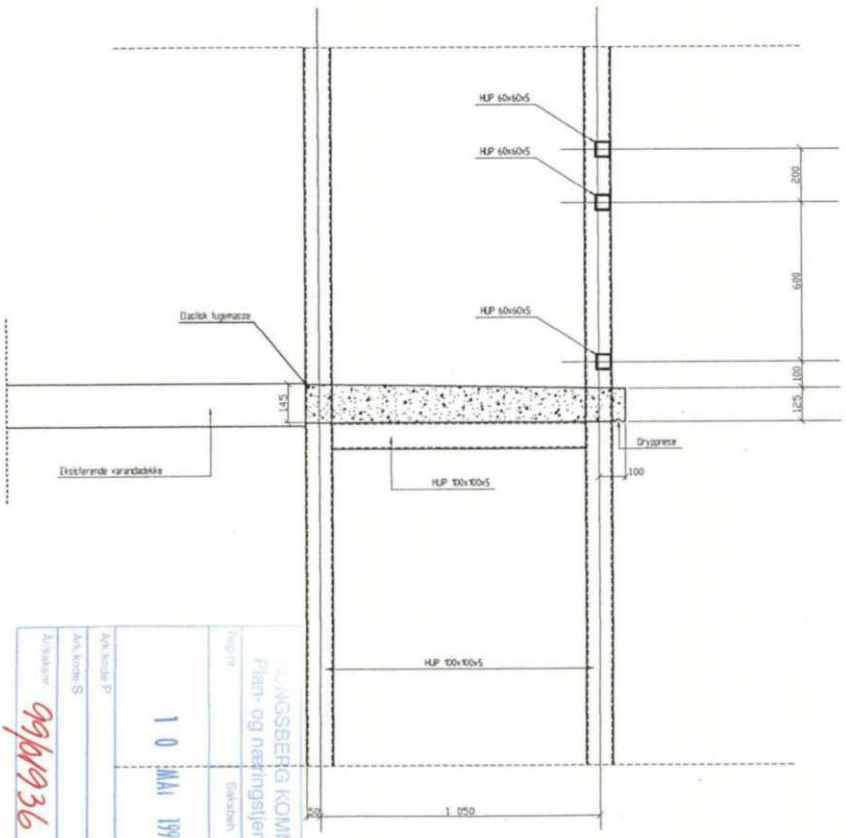
UTSIKTEN BORETTSLAG
NYE VARANDAER PÅ LANGEBLOKKA
Oversiktsplan

Tegnforklaring | Maler | Revisjoner

SIVING EILEV LØKJA
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Hydrasgt 10 3670 Notodden Tlf 35013333

Endelig fnr. | Erstatter fnr.

883-01

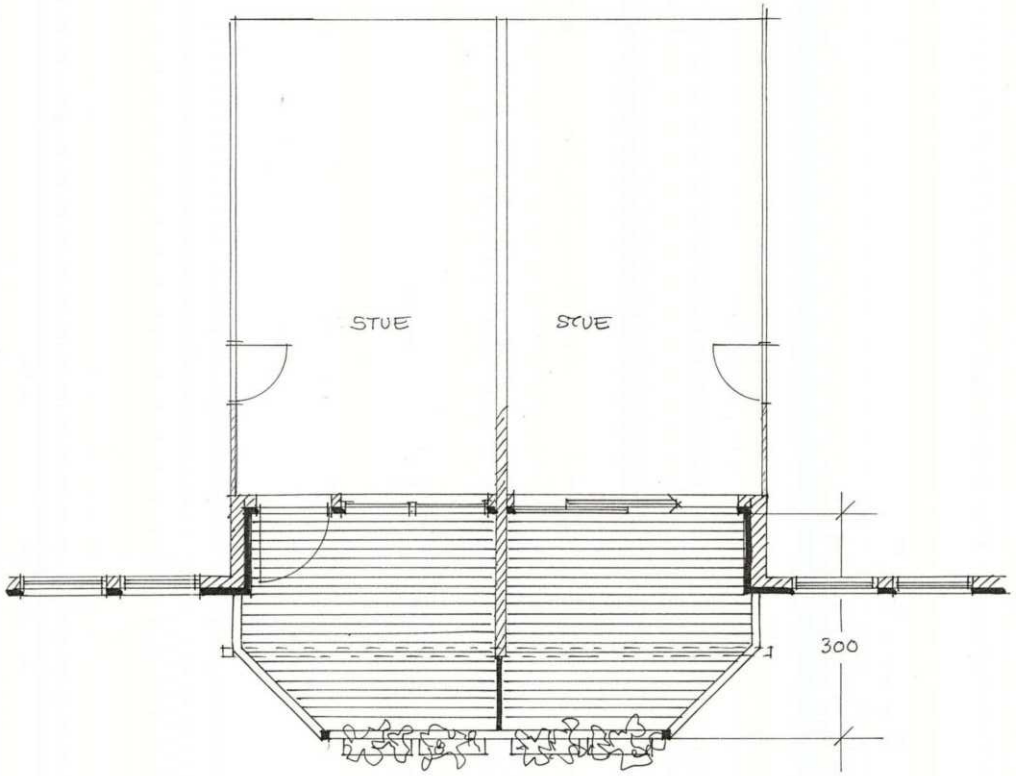


Arkivkopi
Ark.kode S
Ark.kode P
Reg.nr
Saksbeh.
1 0 MAI 1999
BJØRNGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten

REV. NR/DI	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

Dato: 30-12-98	Kontr./Tegnet	Målestokk: 1:10	SIVING. EILEV LØKJA Rådgivende ingeniør i byggeteknikk Hydrasgt 10 3670 Notodden Tlf 35013333
Tilbud	Godkjent		Contractor no. / Consultor no.
UTSIKTEN BORETTSLAG NYE VARANDAER PÅ LANGBLOKKA Snitt			883-05
Hovedtegning	Index	Dimensjoner	

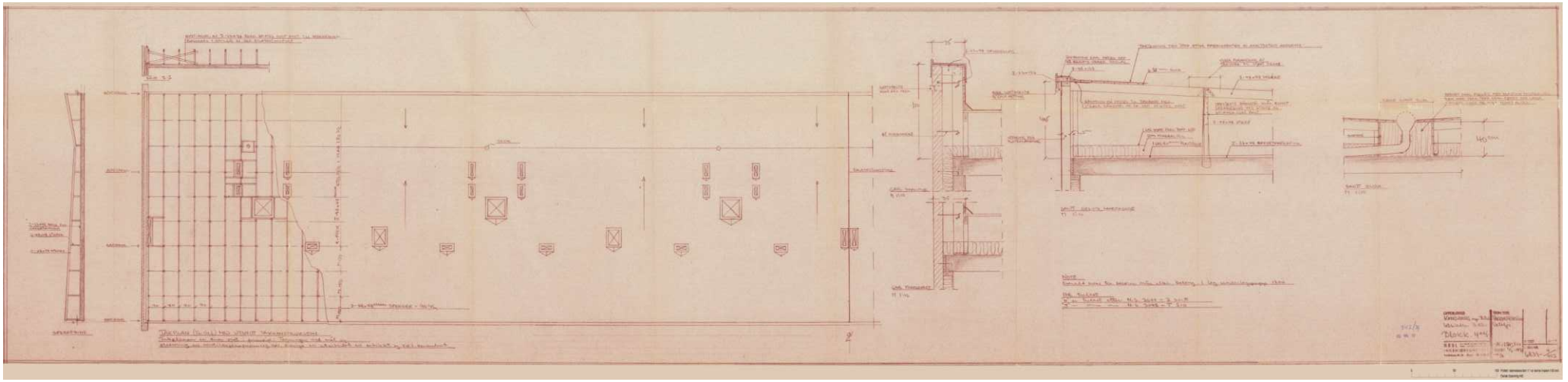


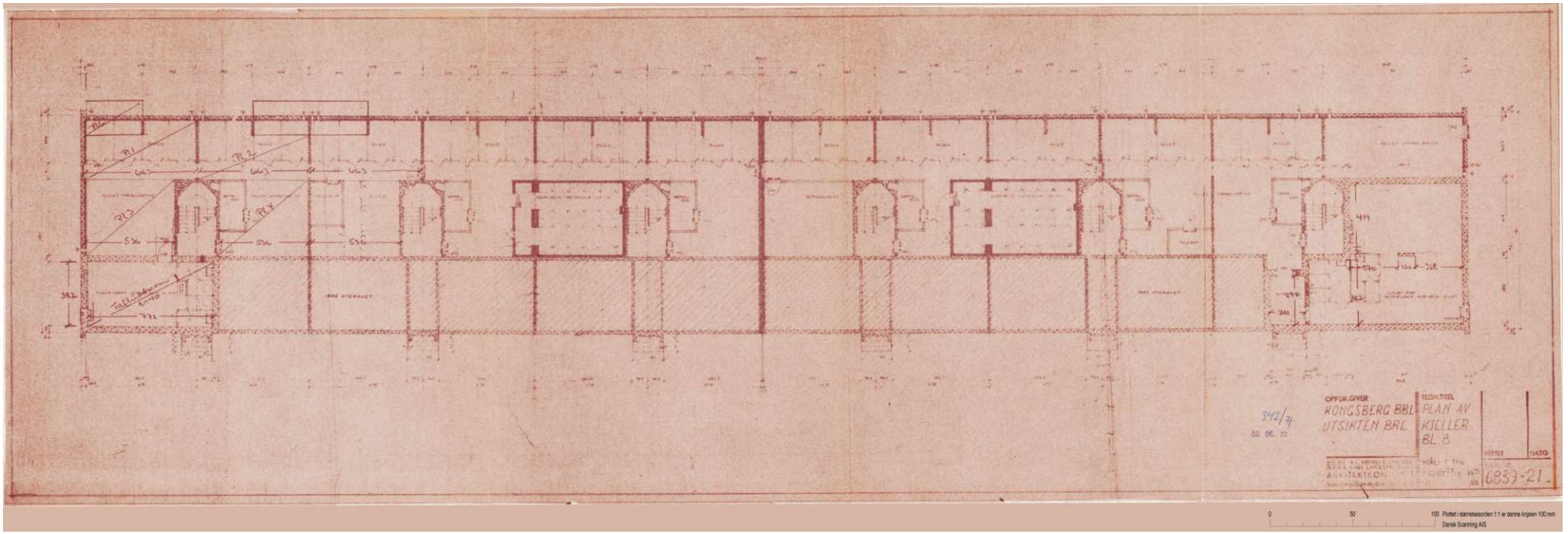
10 MAI 1999
99/01936

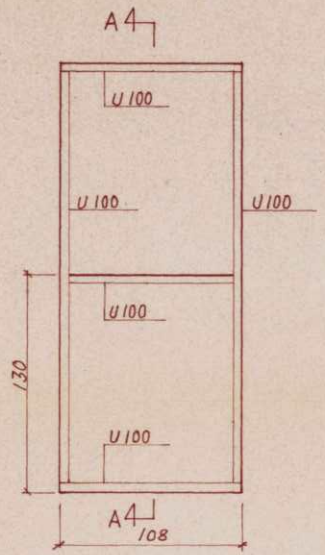
NYE VERANDAER

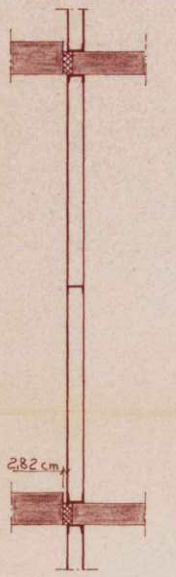
LANGBLOKKA UTSIKTEN BORETTSLAG
SKISSEFORSLAG dat.24.09.98
FRONTOPPRISS mål. 1:50

ASPLAN VIAK AS, RUUD & WEEDEN
Kirketorget 7 3600 Kongsberg t.327 31 013 f.327 20 405

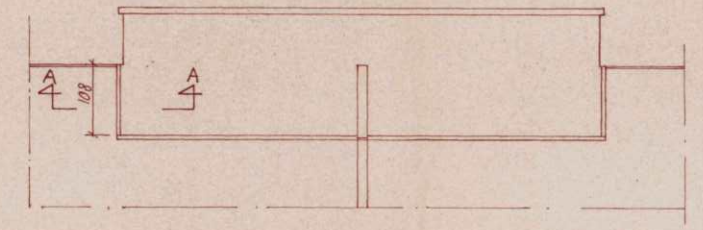



OPPDRAGSGIVER
KONGSBERG BBL
UTSIKTEN BRL
TEGN. TITEL
PLAN AV
KJELLER
BL. 8
342/71
02. 06. 72
6839-21
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





SNITT A-A M 1:20



STÅLRAMME SVEISES SAMMEN AV U 100 NS 1911 St. 37-A.

STÅLET SKAL RENSES, PRIMES OG RUSTBESKYTTES MED „COROLESS"

HVIS RAMMEN MONTERES ETTER AT DEKKENE ER STØPT MÅ DET TETTES RUNDT RAMMEN MED ELASTISK FUGEMASSE.

AD. INNKLEDNING AV RAMMEN SE ARK. DETALJER.

342/71
02. 06. 72

OPPDR.GIVER
KONGSBERG NYE B&L
UTSIKTEN BRL.
BLOKK 8

NBBL A.L. NORSKE INGENIØRGRUPPE LARS LANDSFORBUND
INGENIØRKONTOR
Trondheimen

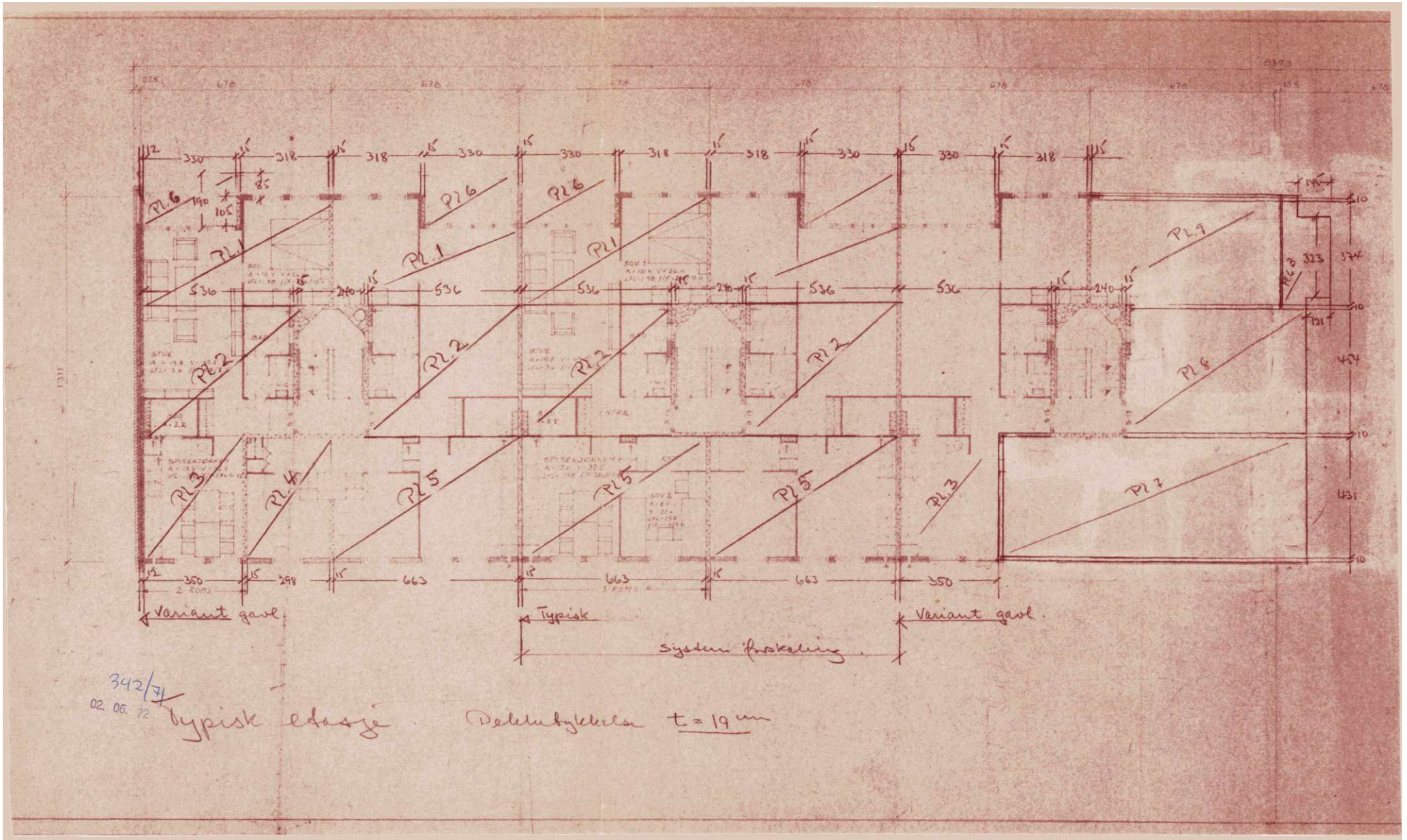
TEGN.TITTEL
DETALJER
VEGG (RAMME)
VED BALKONG

MÅL 1:20, 1:50
TEGNET 25/5 1972

RETTET | DATO

TEGN NR. 6839 8/R

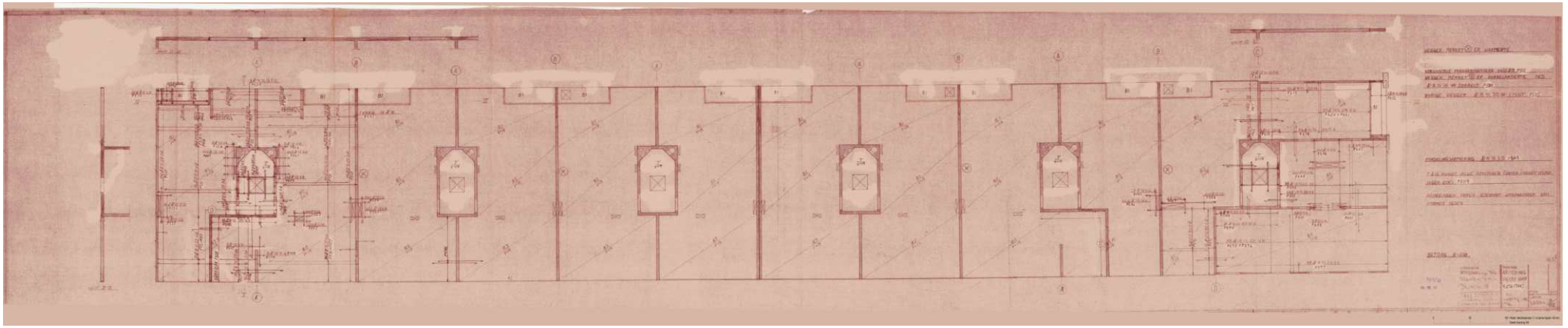
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

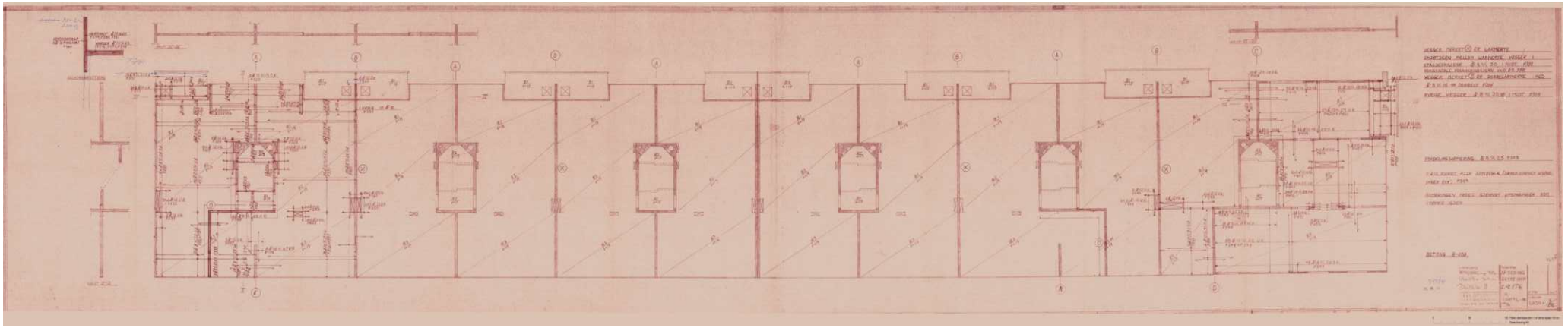


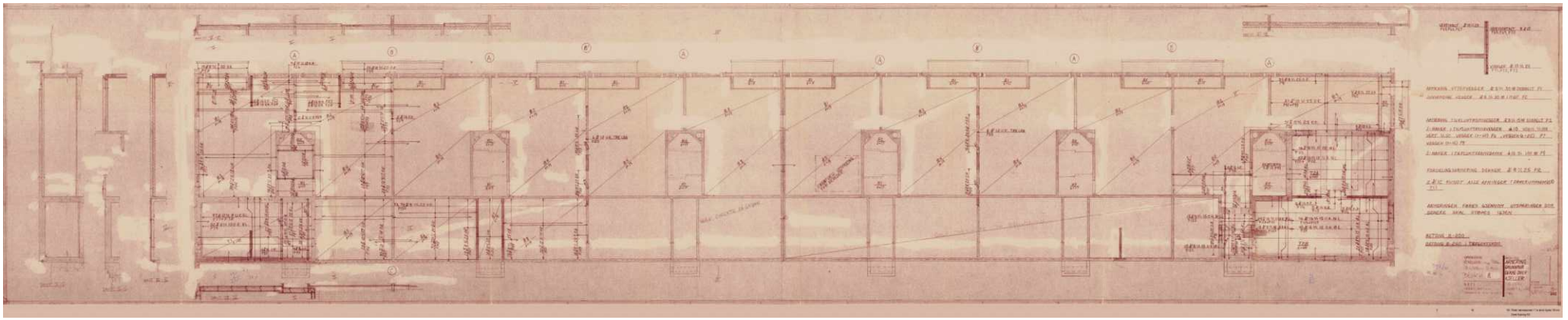
342/71
02. 06. 72

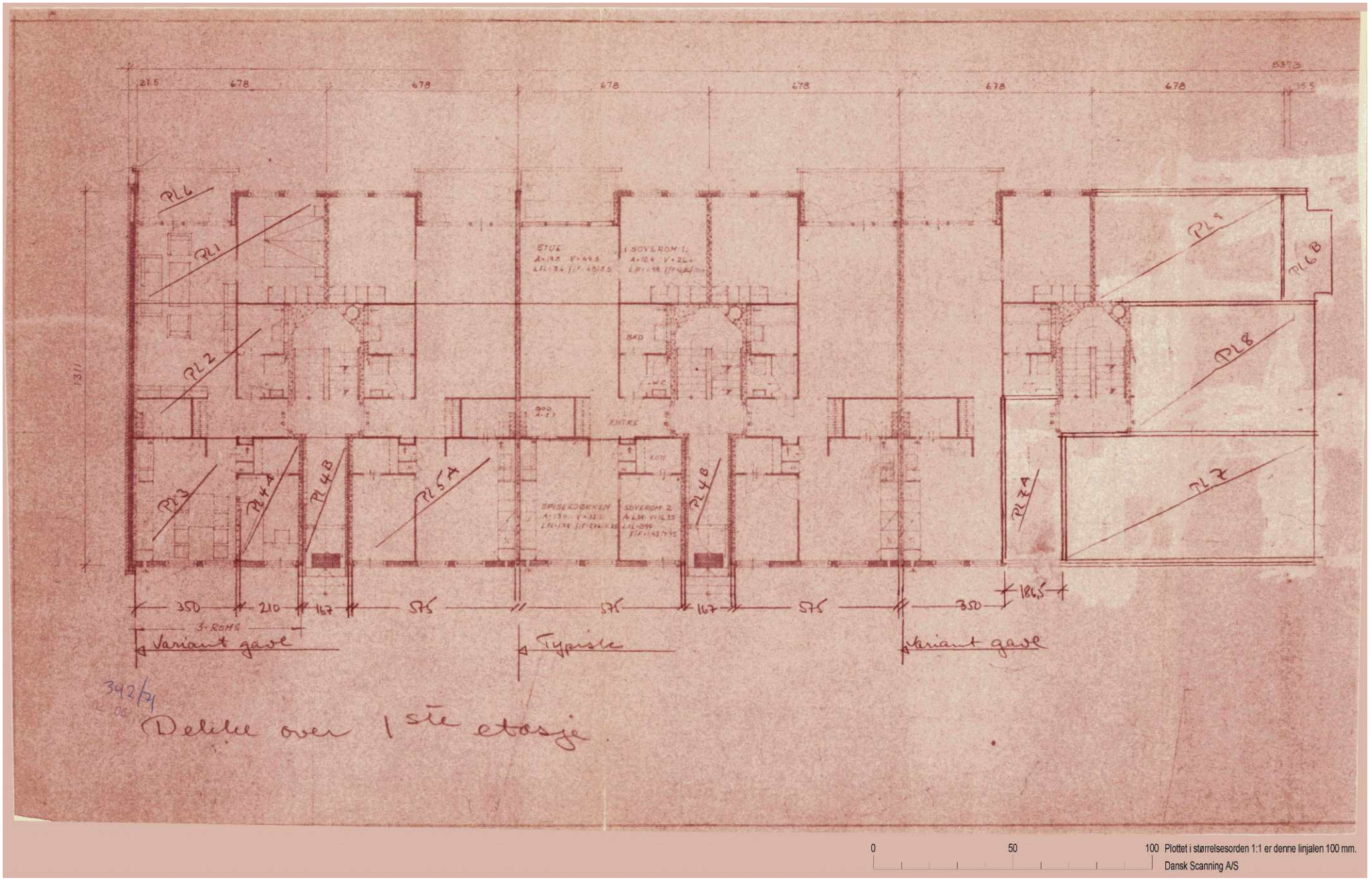
typisk etasje. Dekkebykkelse t = 19 mm

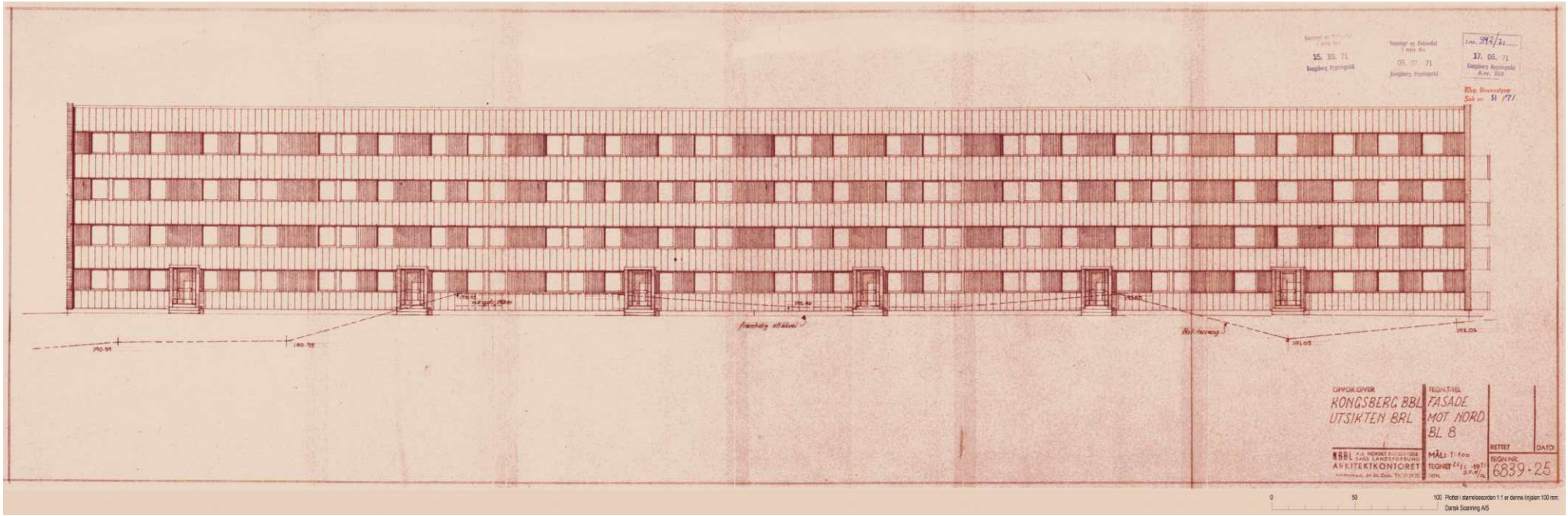
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





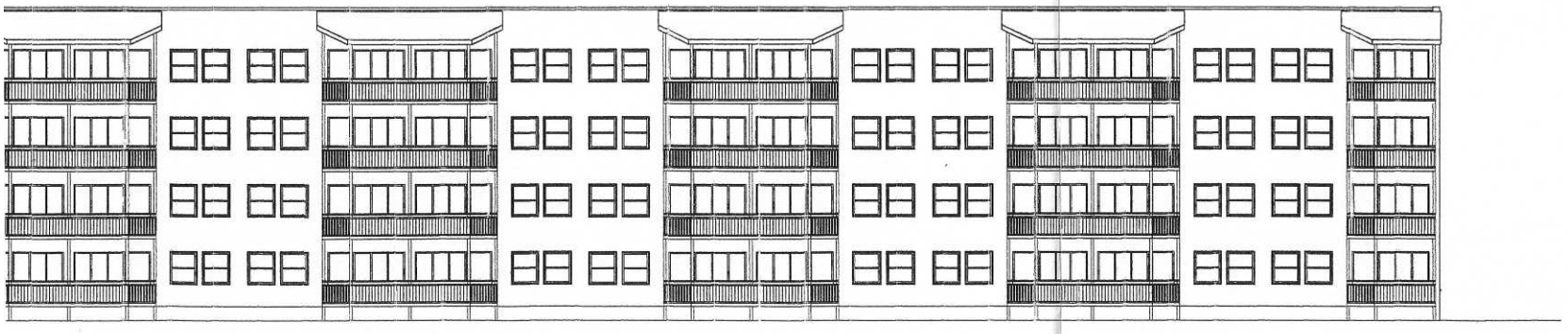



21.5
678
678
678
678
678
678
15.5
8373
PL6
PL1
PL2
PL3
PL4A
PL4B
PL5A
PL4B
PL7A
PL7
PL8
PL9
PL6B
STUE
A=19.8 V=44.5
L.FL=3.4 F/F=40.5
1. SOVEROM 1.
A=10.4 V=24.2
L.FL=1.98 F/F=48.4
BAD
+WC
GANG
A=2.1
ENTRE
KOTT
SPISEKJØKKEN
A=13.0 V=32.3
L.FL=1.98 F/F=34.8
SOVEROM 2
A=8.38 V=16.35
L.FL=0.99
F/F=43.79.5
1311
350
210
167
575
575
167
575
350
186.5
3-ROMS
Variant gavl
Typiske
Variant gavl
342/71
02 08
Delile over 1ste etasje.
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


15. 10. 71
05. 07. 71
17. 06. 71
Kongsberg Bygningsråd
Kongsberg Bygningsråd
Kongsberg Bygningsråd
Saksnr. 51/71
190.88
190.98
190.98
191.05
191.05
OPPDRAGSGIVER
KONGSBERG BBL
UTSIKTEN BRL
TEGNINGSTITTEL
FASADE
MOT NORD
BL 8
BBL A/L NORSK BOLIGBYGGS LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
MÅLT 1:100
TEGNET 22/11 1971
RETTET
DATO
TEGN.NR.
6839-25
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Tegningen
gjelder kun
V.V.S. anlegg





KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Reg.nr. | Saksbeh.
14 DES. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Arkivsaksnr. 11/2191-1

KONGSBERG KOMM...
Plan- og næringstjenest...
Reg.nr | Saksbeh
10 MAI ...
Ark.kode P
Ark.kode S
Arkivsaksnr 99/01936

REV.		DATO	SIGN
A	vinduer	23.03.99	BAB
	REVIDERINGEN GJELDER		

PROSJEKT

UTSIKTEN I. B.L.

TEGN.NAVN

Fasader

RUUD & WEEDEN

Asplan Viak

KIRKETORGET 7
3600 KONGSBERG
TLF 32772000
FAX 32720405

STORGT. 5
3600 KONGSBERG
TLF 32772000
FAX 32734270

DATO	TEGN.	TEGN.NR:	REV:
20.01.99	Bjerke	98910-02	A
MÅL 1:200	KONTR. Weeden		

A2-200

Plottet: 23.03.1999

Utskriftsdato: 02.07.2026

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG
Telefon: 32 86 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	7634	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granittveien 7, 3615 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5029250025	6964	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	988
5029250026	6255	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	935
5029250023	5918	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	962

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7382**	**4**	**0**	**0**	Glimmerveien 1, 3615 KONGSBERG Glimmerveien 2, 3615 KONGSBERG Glimmerveien 3, 3615 KONGSBERG Granittveien 3A, 3615 KONGSBERG Granittveien 3B, 3615 KONGSBERG Granittveien 3C, 3615 KONGSBERG Granittveien 3D, 3615 KONGSBERG Granittveien 3E, 3615 KONGSBERG Granittveien 3F, 3615 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	13175.54m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	13255.96m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	3359.05m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)	Boliger	11259.18m^2
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)	Felles gangareal	326.9m^2
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)	Felles lekeareal	762.6m^2
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)	Felles parkeringsplass	287.84m^2
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)	Gang-/sykkelvei	305.04m^2
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)	Kjørevei	290.35m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
043R0	Svartås (20.2.1974)
043R1	Svartås III (19.1.1976)
043R2	Svartås - Steinsvingen - Vestlivn - Gneisv (19.1.1976)
043R3	Svartås - tomtedeling (23.6.1976)
043R4	Svartås - Wærps eiendom (11.7.1977)
043R5	Svartås - Wærps eiendom (23.9.1980)
043R6	Svartås - tomtedeling (19.1.1982)
488R	Rogstadbakken - Steglet (6.11.2019)

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 for del av Byplan 43, Svartås

Bestemmelsene er stadfestet i forbindelse med reguleringsendring: **12.01.89**

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

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bygninger og adkomstveier skal legges som vist på planen.

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Utvendige farger på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Vegatasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

Kongsberg kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 7382	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granittveien 3F 3615 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

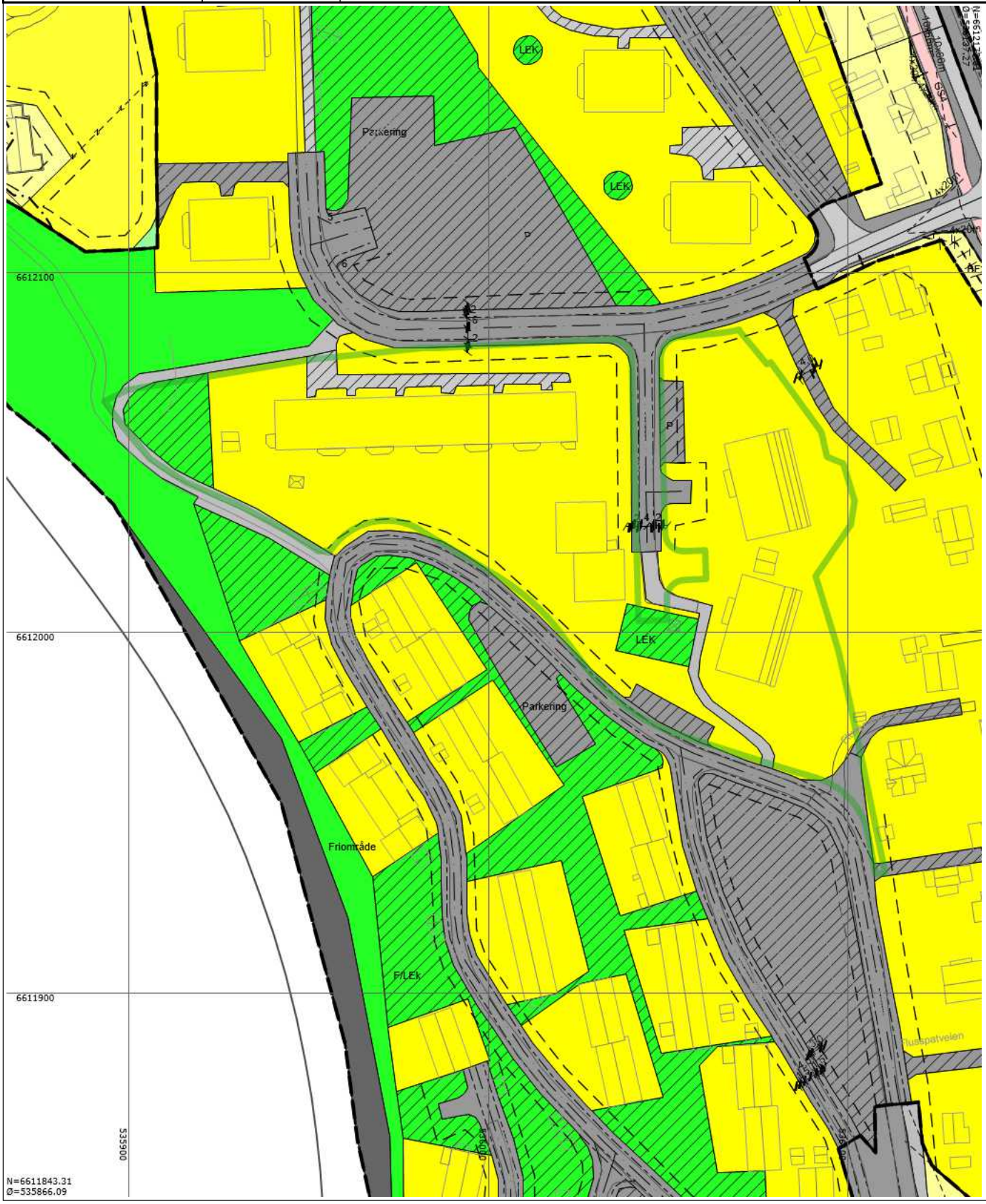
- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Hekk
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Trapp
- Godkjente byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kanal og grøft
- Høydekurve Kongsberg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

Kongsberg kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 7382	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granittveien 3F 3615 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:	Svartås - Endring av planen - unntatt kr			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

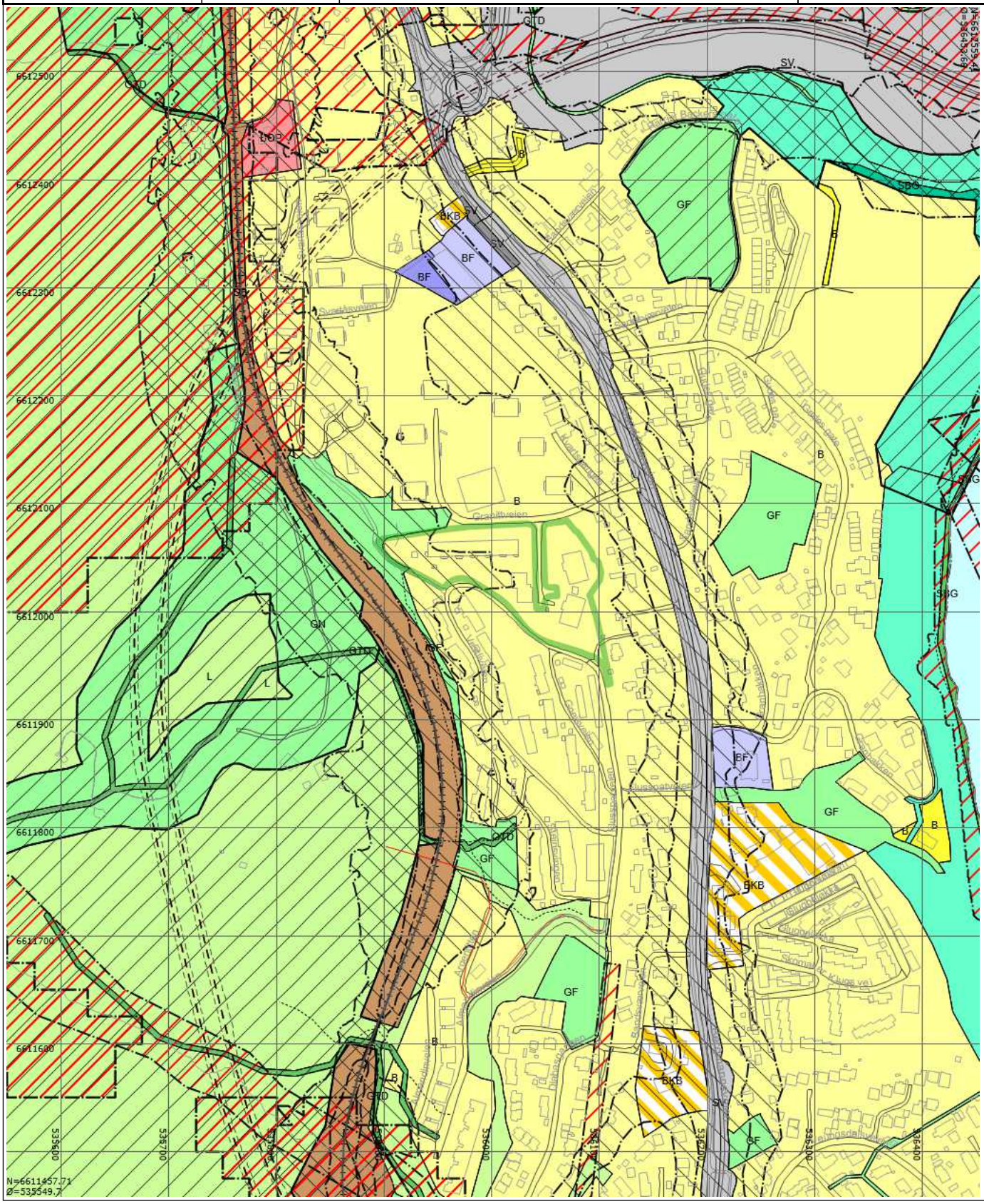
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpGrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring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

Kongsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 7382	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granittveien 3F 3615 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

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

enova

Energiattest



Adresse **Granittveien 3F, 3615 KONGSBERG**	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317846**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **158941619**
Gårdsnummer **7382**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **193,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 407 kWh**



Granittveien 3F, 3615 KONGSBERG

Detaljering

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

Granittveien 3F, 3615 KONGSBERG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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 utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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.

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:
Granittveien 3 F, 3615 Kongsberg
Gnr. 7382, Bnr. 4, andelsnr. 35 i UTSIKTEN BORETTSLAG, Kongsberg kommune.

Oppdragsnummer:
83260210

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.
