



Velkommen til

Sportsveien 21C
3615 Kongsberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sportsveien 21C
3615 Kongsberg

Pen 3-roms selveierleilighet fra 2020 m/ terrasse | Garasjeplass i kjeller | Kort vei til Arsenalet

Velkommen til Sportsveien 21C. Moderne 3-roms selveierleilighet fra 2020 med stor markterrasse og åpen planløsning.

Leiligheten har en fin intern beliggenhet i et etablert område med kort gangavstand til Kongsgårdmoen skole og kort vei til Arsenalet. Stuen har en åpen og innbydende utforming med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har innredning med profilerte fronter. Videre byr boligen på to soverom, entré og et flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 000 000
Omkostninger*	kr	76 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 076 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 154
BRA/BRA-I		76/71 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2020
Etasje		1
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Lars Martin Nilsrud
Eiendomsmegler MNEF

926 29 560
lars.martin.nilsrud@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 000 000**
Omkostninger*	kr	**76 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 076 090**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 154**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 75 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 76 090

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 154 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker bygningsforsikring, TV og bredbånd og diverse vedlikehold/drift.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 08.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 08.10.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 5 517 pr. år for 2025
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 5 517,24,- i 2025.
I dette beløpet inngår renovasjon, vann og avløp.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Fakturert beløp på eiendomsskatt i 2025 er 1 223,76,-.
Kommunal eiendomsskatt: kr 1 224 pr. år for 2025

Registerbetegnelse
Gnr. 113, bnr. 51, snr. 48 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Boligsameiet Skrimsletta (org.nr. 918 869 417) består av 90 boligseksjoner fordelt på hus 1–13 på eiendommen gnr. 113, bnr. 51 i Kongsberg kommune. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 2026 (avholdt 22.–25. april 2026):

• Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital.
• Det ble vedtatt disposisjonsrett til areal 2 meter ut fra stuevinduer på endeleilighet i 1. etasje, avrundet mot tinglyst areal bak og vedtatt areal foran.
• Vedtektenes § 8 ble endret slik at styreleder velges for 3 år av gangen.
• Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 135 000,-.
• Forslag om hyller i garasjen, utbedring av slitne gjerder, forbud mot ballspill samt overdragelse av vedlikeholdsansvar for terrasse/veranda fra sameiet til seksjonseierne falt.

På ekstraordinært årsmøte i 2025 ble det vedtatt standard oppsett av varmepumpe med hus på fast avtale, inkludert krav om service og vedlikehold.

Planlagte og pågående prosjekter:
• Styret arbeider med en helhetlig HMS- og vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse og fellesarealer.
• Det er montert nye dører og pumper på to av garasjedørene i 2026.
• Det er bestilt og montert beslag til alle boddører for å forhindre fukt og råte.
• Styret vurderer gartnertjenester for oppgradering og vedlikehold av uteområdene.
• Det er gjennomført befaring og dialog med utbygger vedrørende det innerste byggetrinnet.
• Rekkverk på veranda ved stuen skal byttes. Dette arbeidet igangsettes i oktober 2026 på blant annet Hus 21 og 23.

Fasiliteter og fellesarealer:
• 6 sportsboder er etablert som fellesareal/fellesboder og forvaltes av styret.
• Plen og grøntareal på inngangssiden er fellesareal.

Bruksregler og råderett:
• Fasadeendringer og bygningsmessige arbeider (utskifting av vinduer/dører, markiser, skjermvegg, parabol, endring av farge etc.) krever forutgående styregodkjenning eller årsmøtevedtak.
• Levegg og solskjerming kan monteres etter søknad til styret og nabovarsel (maksimal høyde 2 meter, utførelse som sameiet for øvrig; markiser, utvendige persienner og uttrekkbar levegg skal ha fargen grå).
• Kun elektrisk- eller gassgrill er tillatt på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.
• Fellesområder skal holdes ryddige. Sykler, barnevogner og utstyr skal ikke oppbevares i heisrom eller fellesboder.
• Det er ikke tillatt med elektriske apparater uten tilsyn (f.eks. kjøleskap/fryser) installert i bodene.
• Seksjonseierne har full rettslig rådighet og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon, men ethvert salg eller bortleie skal meldes skriftlig til styret/forretningsfører.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:
BRA-i: 71 m2
BRA total: 71 m2

1. etasje
BRA-i: 71 m2.
TBA: 42 m2.

Bod:
BRA-e: 5 m2
BRA total: 5 m2

1. etasje
BRA-e: 5 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Boligbygg med flere boenheter
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Bod
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
1

Parkering
Denne boligen disponerer én parkeringsplass i henhold sameiets vedtekter. Parkeringsplassen er i henhold til seksjoneringsbegjæringen ikke registrert som en tilleggsdel til denne boligseksjonen. En slik vedtektsfestet rettighet er i henhold til eierseksjonsloven tidsbegrenset og kan falle bort eller bli endret av sameiet. Kontakt megler for mer informasjon.

Parkeringsplassen er plassert i felles garasjeanlegg i kjelleren. Drifts- og vedlikeholdsutgifter knyttet til garasjekjelleren fordeles forholdsmessig mellom seksjonseierne som disponerer plass. Det er lagt til rette for elbillading med mulighet for tilkobling av ladepunkt via styret, mot et tillegg i fellesutgiftene. Sameiet har i tillegg opparbeidet gjesteparkering.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Boligsameiet skrimsletta. Sameiets org.nr.: 918869417.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 23 996 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten er relativt flat og opparbeidet med felles grøntarealer, interne adkomstveier og lekeplass. Plen og grøntareal på inngangssiden er fellesareal. Eiere av boligseksjoner i første etasje har bruksrett og vedlikeholdsplikt til grøntareal begrenset til seksjonens bredde på balkongsiden.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen, dette gjelder også på eget disponible uteområde.
3. Dyr må ikke luftes på lekeplasser uten oppsyn.
4. Det er fra årsmøtet 20. september 2021 vedtatt et forbud mot anskaffelse eller tilflytting av utekatter fra og med 23. september 2021. Utekatter som allerede var på området og innekatter er ikke inkludert i vedtaket.

Beboernes forpliktelser
Følgende forpliktelser og vedlikeholdsansvar påhviler seksjonseierne:
• Vedlikehold av terrasse- og gelenderbord: Hver enhet har selv ansvar for å beise/male sine terrasser og gelenderbord for egen regning. Hvert hus må internt bli enig om farge på beis/maling for å opprettholde et helhetlig uttrykk.
• Utvendig renhold: Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin del av boligen og tilhørende bodareal, samt påser at sluk/renner på terrasse/balkong holdes fri for løv og is.
• Brannforebyggende sikkerhet: Seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og røykvarsler(e), samt utføre årlig funksjonskontroll.
• Grøntareal og hekk: Seksjonseiere i 1. etasje med bruksrett plikter å vedlikeholde tilordnet grøntareal og stelle eventuell hekk (maksimal hekkhøyde 150 cm).

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Regnskap og budsjett:
• Årsresultat for 2025: overskudd på kr 638 884,- (driftsinntekter kr 3 838 912,- og driftskostnader kr 3 219 869,-).
• Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 291 140,- (driftsinntekter kr 3 711 000,- og driftskostnader kr 3 419 860,-).
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 1 410 981,- (omløpsmidler kr 1 627 885,- fratrukket kortsiktig gjeld kr 216 904,-).
• Opptjent egenkapital pr. 31.12.2025: kr 1 425 142,-.
• Sameiet har ingen rentebærende gjeld.

Sameiets forsikringsselskap
IF Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring 1504175

Sameiebrøk
71/8781

Byggeår
Ca. 2020

Innhold
Selveierleilighet i 1. etasje som består av følgende rom:
BRA-i: Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og teknisk rom.

BRA-e: Bod på 5 m².

Takoverbygget terrasse på 10 m² ved inngangspartiet. Dels takoverbygget terrasse på ca. 32 m² med adkomst fra stue.

Standard
Moderne og lettstelt selveierleilighet fra 2020 beliggende i 1. etasje med trinnfri adkomst og to terrasser. Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med direkte utgang til en dels takoverbygget markterrasse, to soverom, et flislagt bad/vaskerom og innvendig teknisk rom. Innvendige vegger i stue, kjøkken, gang og soverom ble malt i tidsriktige fargetoner i 2024, og leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon og sprinkleranlegg.

Entré:
Entréen har flislagt gulv og malte veggflater. Rommet gir plass til klesoppheng og skooppbevaring, og leder videre inn i den sentrale gangen som knytter leilighetens rom sammen.

Stue:
Stuen har en åpen løsning med plass til både sofagruppe og spisebord i overgangen mot kjøkkenet. Rommet har malte vegger i en lun fargetone fra 2024. Fra stuen er det direkte adkomst via balkongdør til den store markterrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en funksjonell innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum av stål, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Over kokesonen er det montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom:
Badet er oppført som baderomskabin med flislagte vegger, himlingsplater i malt stål og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er innredet med veggmontert toalett, nedfelt servant med underskap og speil, dusjvegger i hjørneløsning samt opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har smøremembran på gulv og vegg, og er tilknyttet balansert ventilasjon.

Soverom 1:
Hovedsoverommet har direkte adkomst fra gang. Her er det god plass til dobbeltseng, garderobeskap og øvrig soveromsmøblement.

Soverom 2:
Det andre soverommet er malt i tidsriktige farger og har plass til seng, skrivebord og oppbevaringsmøbel. Rommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.

Terrasse:
Fra stuen er det direkte adkomst til en dels takoverbygget markterrasse oppført i treverk med rekkverk i tre. Uteplassen gir god plass til sittegruppe, spisebord og grill. Ved inngangspartiet disponerer boligen i tillegg en takoverbygget terrasse med overbygd adkomst.

Teknisk rom/bod:
Leiligheten har et praktisk innvendig teknisk rom med oppbevaringsplass. Rommet inneholder en 200-liters varmtvannsbereder og aggregat for balansert ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og flis.
Vegger: Malte plater og fliser.
Himling: Malte plater.

Lagring:

Utvendig bod på 5 m² oppført i 2020.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er registrert fuktsvelling og svært høy fuktighet i foring på innsiden av vindu på soverom. Ukjent årsak.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Bygningens taktekking er ikke nærmere tilstandsvurdert.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Bygningenes takrenner nedløp og beslag er ikke nærmere tilstandsvurdert.

- Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen er ikke nærmere tilstandsvurdert.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Bygningens veggkonstruksjoner og fasade er ikke nærmere tilstandsvurdert.

- Andre utvendige forhold
Tilstandsrapporten omhandler KUN innvendige forhold i leiligheten. Selve bygningens tilstand/ fellesarealer er ikke tilstandsvurdert. Utvendige forhold, og bygningen generelt sett er kun generelt vurdert. Det bør innhentes en tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Ikke indikert avvikende utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin og attraktiv beliggenhet i et nyere boligområde på Skrimsletta ved Kongsgårdmoen i Kongsberg kommune. Området kjennetegnes av et åpent og barnevennlig bomiljø med opparbeidede fellesarealer og gode solforhold. Her bor du fredelig og tilbaketrukket i et etablert nabolag, samtidig som det er kort vei til arbeidsplassene på Arsenalet industriområde til fots eller på sykkel.

Hverdagen her er praktisk lagt til rette for både barnefamilier og par. Både Kongsgårdmoen barneskole og Skrim ungdomsskole ligger innenfor en behagelig gangavstand fra boligen, med trygg adkomst for barna. I nærområdet finner du også flere gode barnehagetilbud, deriblant Skrimtrollet barnehage som nås med en kort spasertur. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi Moane eller Kiwi Skollenborg, og for et mer omfattende tilbud av butikker, servicetjenester, apotek og spisesteder er det en kort biltur inn til Stortorvet Senter og Kongsberg sentrum.

For den frilufts- og treningsglade byr beliggenheten på flotte muligheter året rundt. Det er umiddelbar nærhet til friområder og fine skogsstier like bak bebyggelsen, og Skrim idrettspark ligger i gangavstand med fotballbaner og idrettshall. På vinterstid gir nærheten til Heistadmoen skistadion og løypenettet videre innover mot Skrim gode forhold for langrenn.
Kollektivtransporten er lett tilgjengelig med bussholdeplass på Sunnegrenna øvre kun en kort spasertur unna, med jevnlige avganger inn mot byen. Fra Kongsberg stasjon, en kort kjøretur unna, går det hyppige togforbindelser i retning Drammen og Oslo for pendlere.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Selveierleiligheten er oppført med støpt plate på mark og gulv mot grunn av støpt betong. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon med liggende og stående bordkledning. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 30.11.2023 for oppføring av 13 bolighus med leiligheter på gbnr. 113/51 (sak 2019/5465 - 80 / ESA 16/3453). Vedtaket angir snr. 59–64 (Sportsveien 16, 18–28 A–F, 30). Kommunen opplyser om at ferdigattesten gjelder for boligen sitt seksjonsnummer.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme på badet og i entré.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger

målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd rød D.

TV/Internett/Bredbånd
TV/bredbånd fra Altibox (Viken Fiber) er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bortleie av seksjon skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er detaljregulering for Skrimsletta boliger (plan-ID 454R), vedtatt 05.10.2016. Eiendommen omfatter for øvrig delarealer regulert til lekeplass, parkeringsplasser, turdrag, kjøreveg, fortau, annen veggrunn – tekniske anlegg og ras- og skredfare.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan Industrifelt Skrimsletta (plan-ID 061R), vedtatt 19.01.1970 (stadfestet 27.02.1970). Planen er for det vesentlige erstattet av detaljregulering 454R Skrimsletta boliger, jf. bestemmelsenes § 1.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (plan-ID 2022-2030), vedtatt 22.06.2022. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse (nåværende), samt LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende) og flomfare.

Kommuneplanens bestemmelser supplerer reguleringsplanen. Ved motstrid gjelder arealdelen foran eldre reguleringsplan, med mindre arealbruken i reguleringsplanen er mer detaljert, jf. kommuneplanens bestemmelser § 8.2.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av

LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Deler av eiendommen omfattes av hensynssone H310_1 (faresone – ras- og skredfare) i detaljregulering 454R Skrimsletta boliger. Hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 8.2 kan det innenfor fareområdet være fare for utglidninger og setninger. Det tillates tilrettelagt med parkeringsplasser, kjørearealer med tilhørende anlegg og leke-/oppholdsarealer. Bygninger eller anlegg utover dette tillates ikke oppført uten at tiltaket er vurdert av geotekniker og godkjent av kommunen. Avledning av overvann i denne sonen må planlegges og godkjennes i henhold til geoteknisk rapport og VA-notat.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

I henhold til kommuneplanens arealdel § 7.3 gjelder hensynssonen et teoretisk beregnet aktsomhetsområde for flomfare fra NVE langs Numedalslågen i sør. Jf. § 1.6 skal det ved tiltak i områder hvor det kan være fare for flom gjøres fagkyndig utredning der flom kan føre til ødeleggelse av materielle verdier eller utsette personer for fare.

Relaterte planer i nærområdet:
- Gang- og sykkelvei - Kongsgårdsmoen - Labro (plan-ID 073R) - status: vedtatt 17.03.1976
- Gang- og sykkelvei - Kongsgårdsmoen - Saggrenda (plan-ID 092R) - status: vedtatt 16.02.1976
- Kobberbergsveien næringsområde - Kongsgårdmoen (plan-ID 280R) - status: vedtatt 13.01.2005
- Arsenalet-Kongsgårdmoen - teknologi-industri (plan-ID 340R) - status: vedtatt 10.05.2007

Ifølge kommunens planstatus er det ikke igangsatt planleggingsarbeid eller registrert planforslag som berører eiendommen.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Felles privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 067 420 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 269 678 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen. I henhold til vedtektenes § 2 har sameierne ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Ifølge vedtektenes § 7 skal ethvert salg eller bortleie av seksjoner meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Eier
Tor-Arne Magerholm

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

3303/113/51/48:
09.12.2016 - Dokumentnr: 1146200 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kongsberg kommune
Org.nr: 942 402 465
Bestemmelse om hovedledningsanlegg
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3303 Gnr: 113 Bnr: 51

Kongsberg kommune har vederlagsfri rett til å ha liggende hovedledningsanlegg over gnr. 113 bnr. 51 og senere utskilte parseller i henhold til oversiktstegning VA. Kommunen har rett til fremtidig rehabilitering og ombygging i eksisterende trasé, samt fri adkomst for personell og materiell til traséen for anleggets utførelse, ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging. Grunneier/bruker kan ikke bygge eller foreta anlegg i eller nær traséen, eller benytte eiendommen slik at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres eller anlegget utsettes for skade. Kommunen plikter ved graving eller transport å sette arealene i stand til opprinnelig standard. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Kongsberg kommune.

09.12.2016 - Dokumentnr: 1146216 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om almenn ferdsel på anlagte gangveier / veier og stier
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3303 Gnr: 113 Bnr: 51

Allmennheten er gitt rett til alminnelig ferdsel på gangvei, vei og stier anlagt over gnr. 113 bnr. 51 innenfor angitt område på situasjonsplanen. Rettigheten er stilt som vilkår for utbygging fra Kongsberg kommune for å sikre allmenn adkomst til naturområder. Erklæringen kan ikke slettes

uten samtykke fra Kongsberg kommune.

09.12.2016 - Dokumentnr: 1146262 - Rett til skille ut tomter
Rettighetshaver: Trysilhus AS
Org.nr: 957 434 630
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3303 Gnr: 113 Bnr: 51

Nåværende og fremtidige eiere samtykker i at en eller flere parseller kan fradeles eiendommen og hjemmelsoverføres til den Trysilhus AS utpeker, dersom utbygging av området ikke kan gjennomføres etter opprinnelig plan og antall boliger. Fradeling skal skje forholdsmessig slik at sameiet beholder tilnærmet samme forholdsmessige tomteandel. Erklæringen hefter på alle seksjoner og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Trysilhus AS eller rettsetterfølger.

06.01.2017 - Dokumentnr: 19136 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr: 3303 Gnr: 113 Bnr: 29
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3303 Gnr: 113 Bnr: 51

Eier av gnr. 113 bnr. 29 har rett til adkomst over gnr. 113 bnr. 51 for nødvendig drift, uttak og uttransport av virke fra skogen på tilgrensende del av gnr. 113 bnr. 29. Virksomhet med materiell som kan påføre skader på sameiets eiendom eller uteområder tillates kun på frossen mark og skal på forhånd avtales med sameiets styre. Eier av gnr. 113 bnr. 29 er ansvarlig for eventuelle skader og plikter å bekoste utbedring. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra eier av gnr. 113 bnr. 29.

01.03.2017 - Dokumentnr: 184416 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/8781

Eiendommen er oppdelt i 90 boligseksjoner. Seksjon 48 har formål bolig med sameiebrøk 71/8781 og ligger i 1. etasje i Hus 8. Seksjonen har tilleggsdel bygning i form av utvendig bod merket TB48, men har ikke eksklusivt uteareal på bakkeplan. Det er etablert fellesareal i form av parkeringskjeller under hus 4 og 8, og øvrige utearealer, atkomstveier, lekeplasser og grøntarealer er fellesareal i henhold til utomhusplanen.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak,

endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,88% (forutsatt salgssum kr 3 000 000,-), kr 56 400
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Innhenting av kommunal informasjon - Kongsberg, kr 2 500
Markedspakke Kongsberg, kr 22 000
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting Obos, kr 3 125
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Forretningsfører - Eierskiftegebyr OBOS*, kr 6 725
Totalt, kr 126 095,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 3 000 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jon August Reiersrud den 19.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

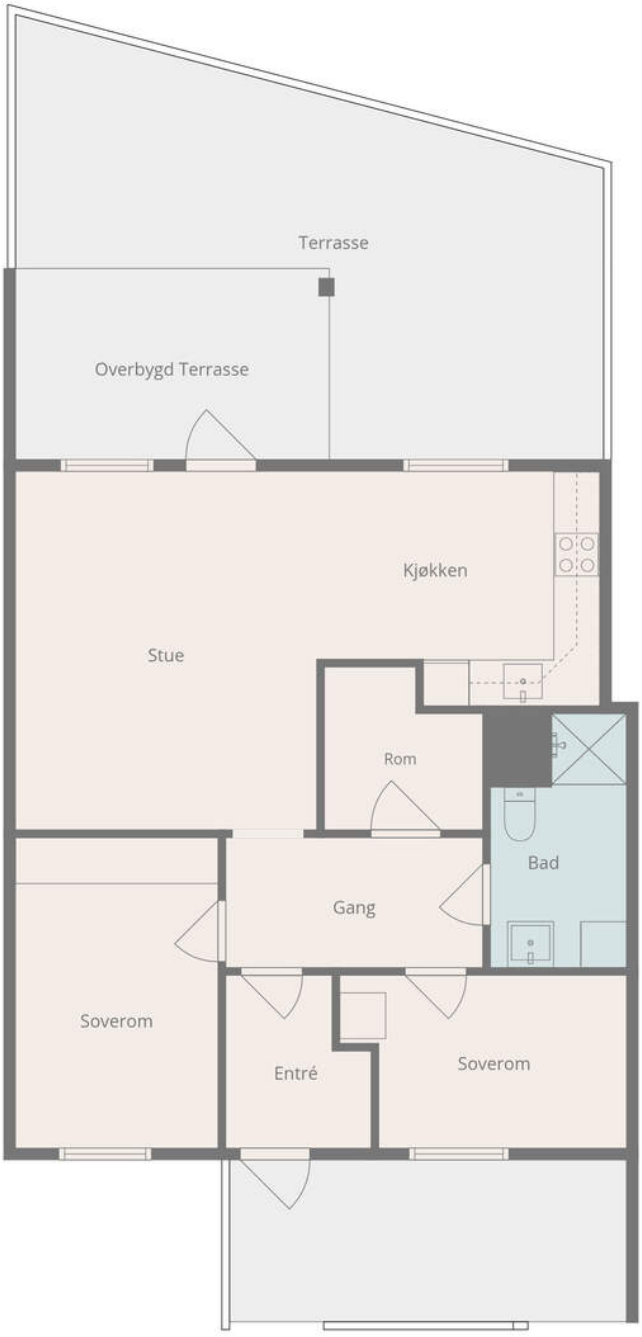
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Lars Martin Nilsrud
Eiendomsmegler
Telefon: 926 29 560
E-post: lars.martin.nilsrud@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404
3604 KONGSBERG
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



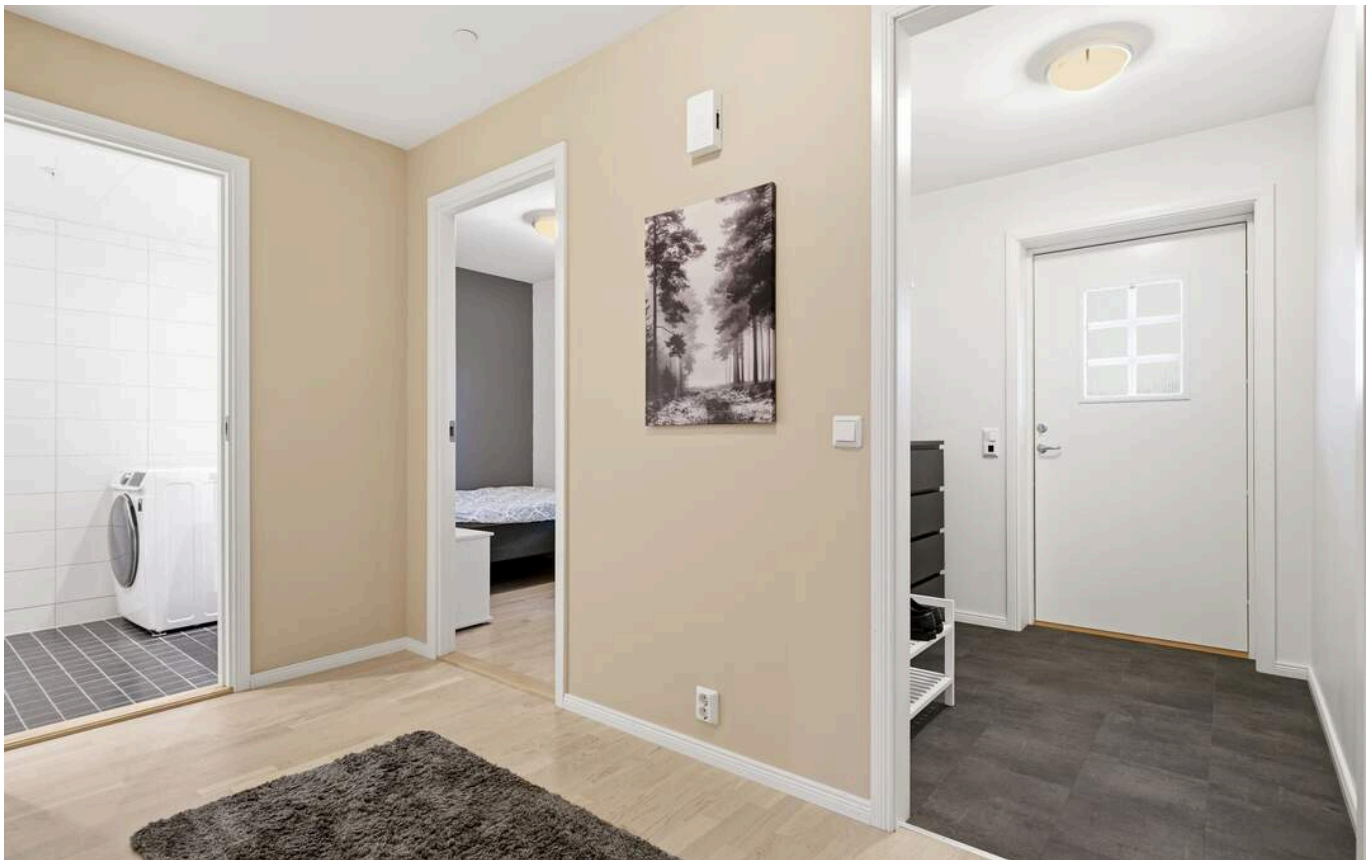
Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





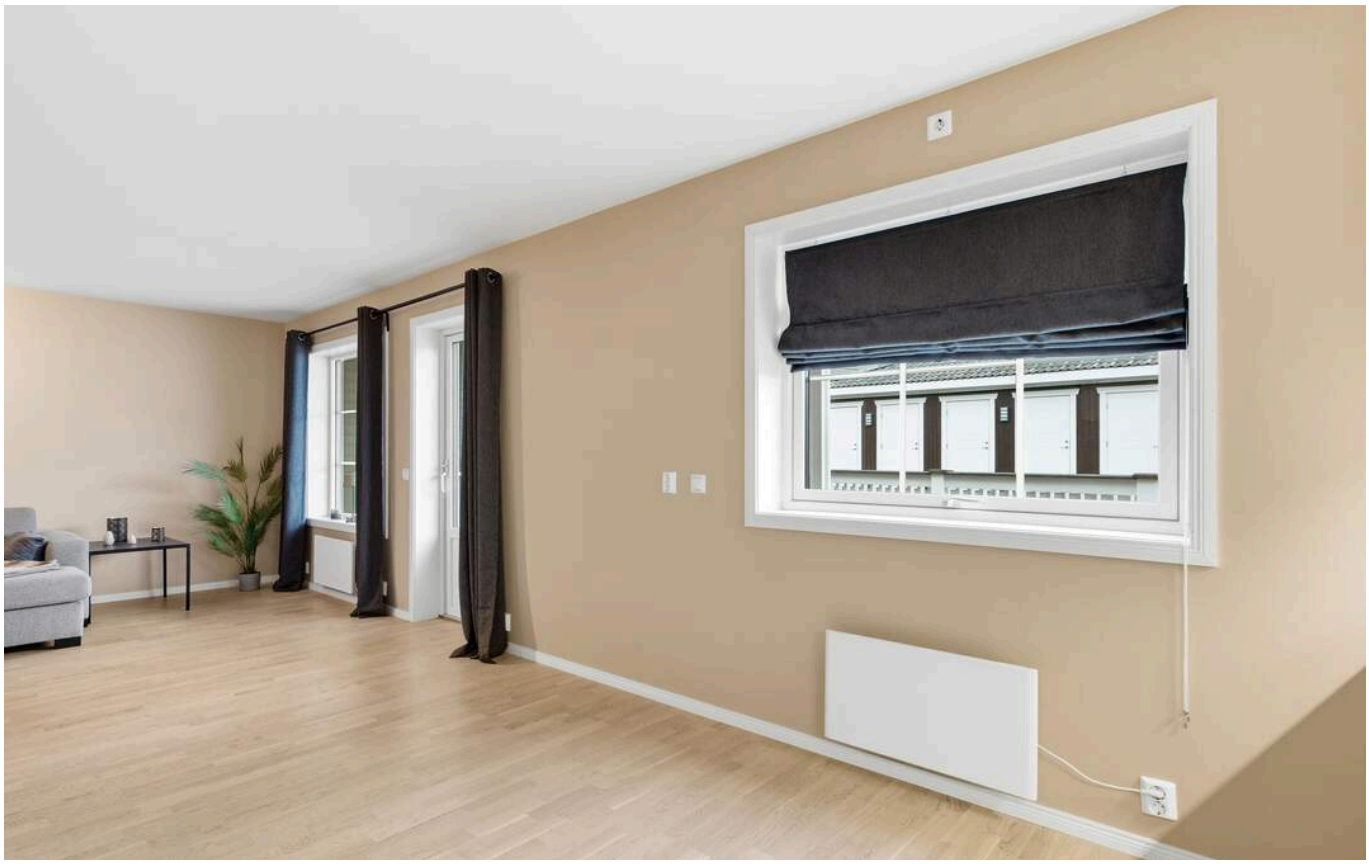














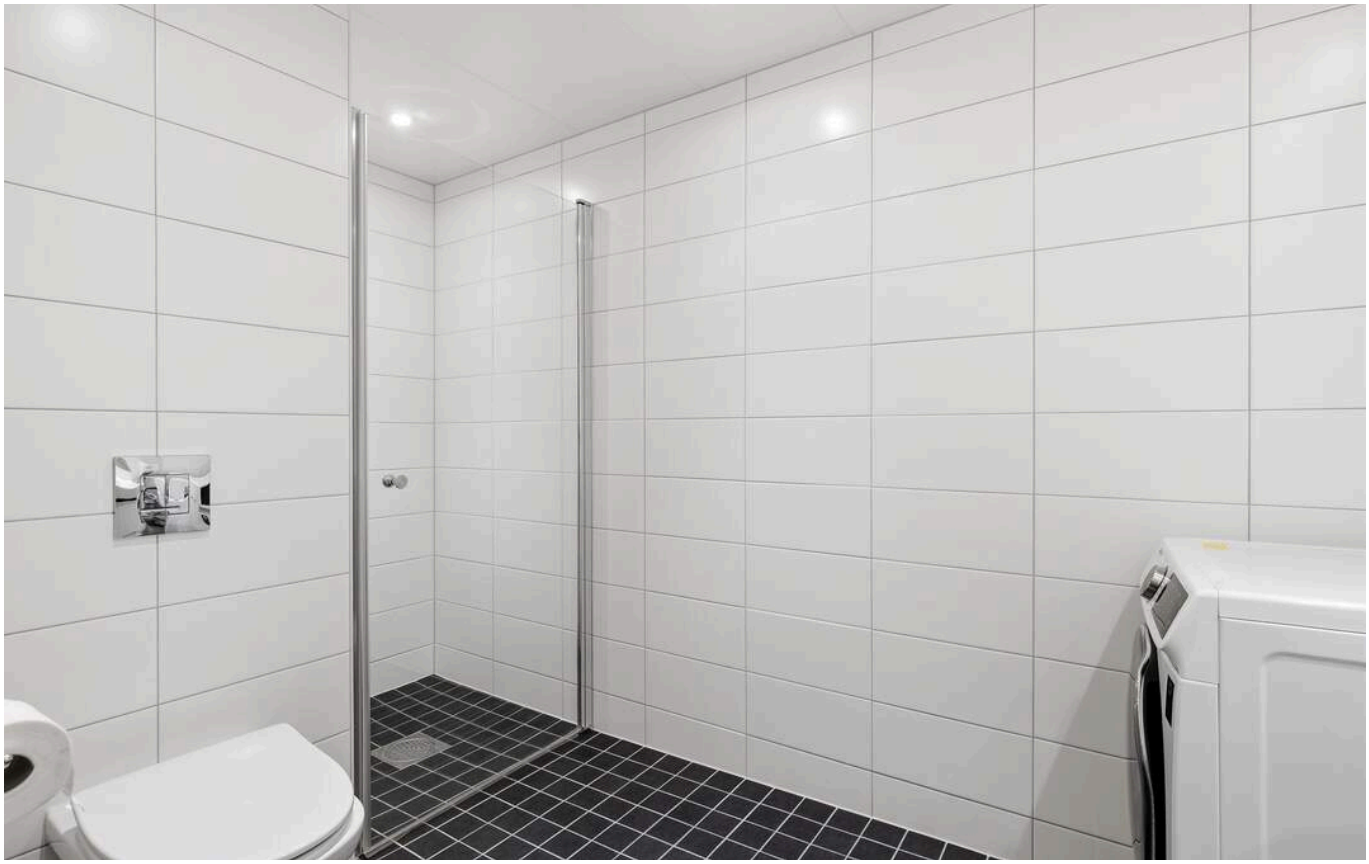










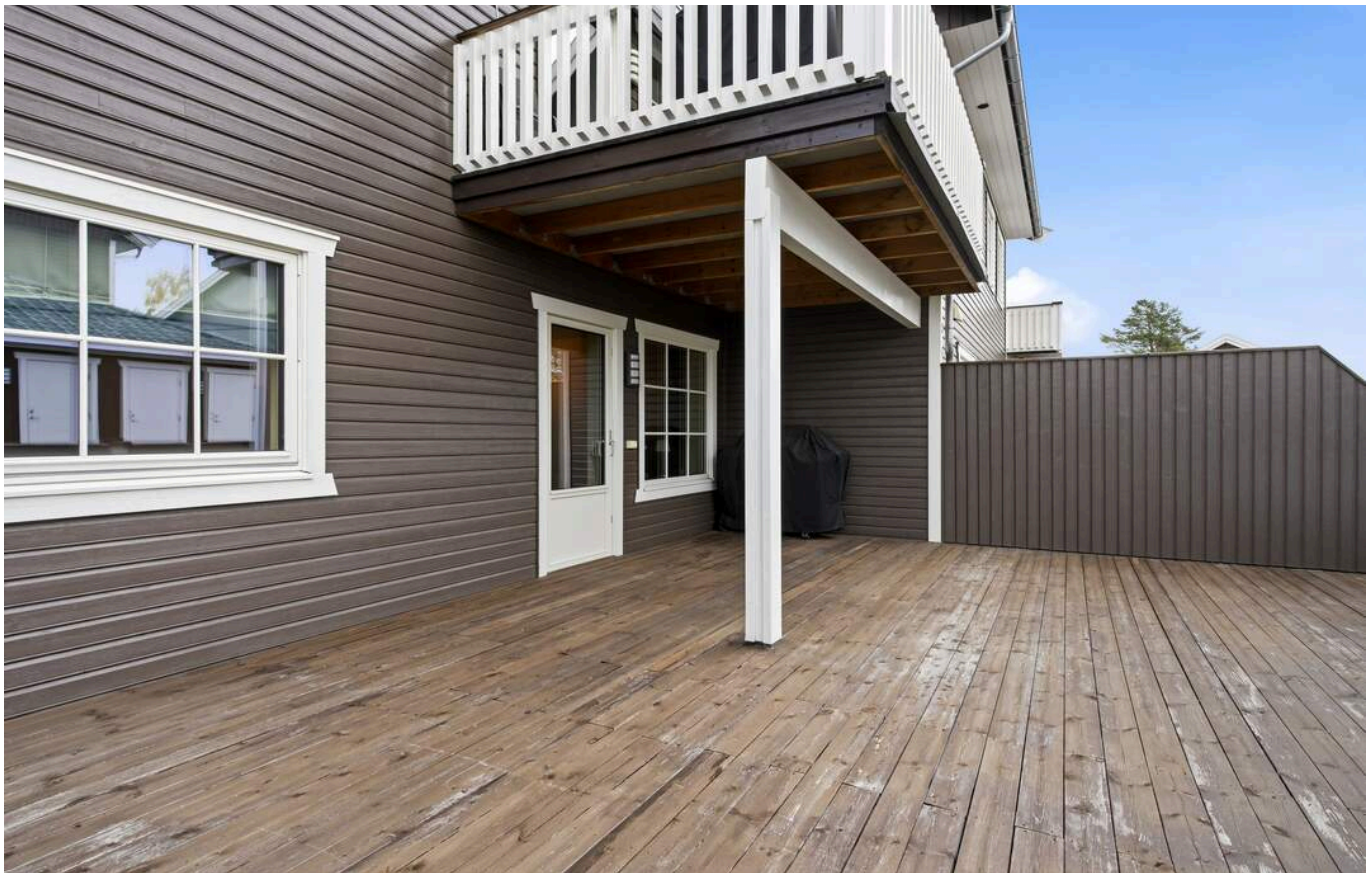





JULA
475218
KATRIN
Obs
BYGG













SPORTSVEIEN 21C

Nabolaget Kongsgårdmoen/Moane - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sunnegrenna øvre Linje 403, 410, 412, 430, 436	6 min 0.5 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	13 min 7.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 13 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

SKOLER

Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.) 250 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 206 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	6 min
Kongsberg vgs - Saggrenda	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Kongsberg Galaxy	12 min

«Barnevennlig og ikke altfor høye priser på normalt store boliger.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

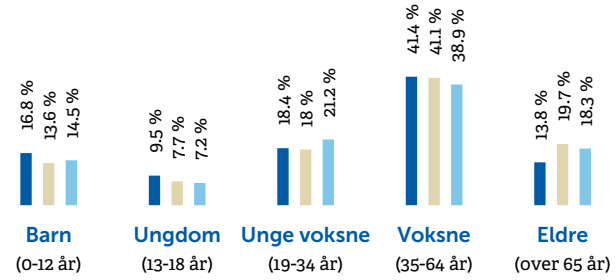
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kongsgårdmoen/Moane	1 007	469
Hvittingfoss	2 429	1 183
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skrimtrollet barnehage (0-5 år) 78 barn	11 min 0.9 km
Saggrenda barnehage (1-5 år) 21 barn	17 min 1.5 km
IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år) 52 barn	8 min 4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Moane PostNord	16 min 1.4 km
Kiwi Skollenborg	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 82/100

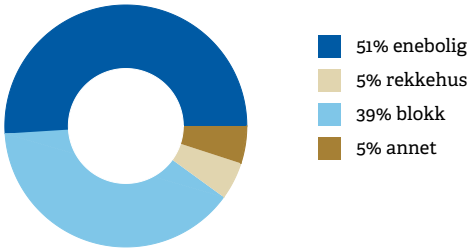
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

SPORT

Kongsgårdmoen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 0.7 km
Skrim idrettspark Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	12 min 1 km
EVO Kongsberg	13 min
Sense trening og helse	13 min

BOLIGMASSE

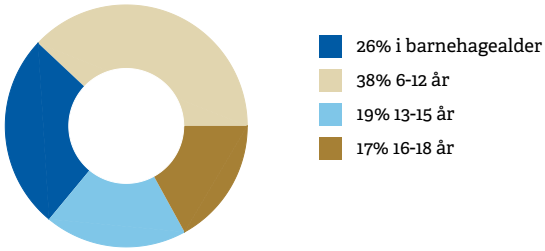


> «Veldig bra miljø»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

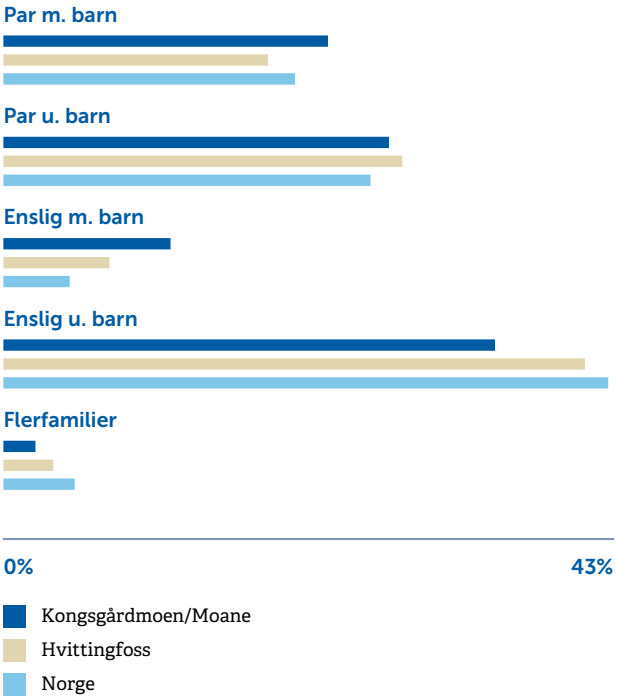
VARER/TJENESTER

Stortorvet Senter	12 min
Vitusapotek Åsen	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Magerholm, Tor-Arne
09.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Tor-Arne Magerholm

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sportsveien 21C
3615 Kongsberg

3303-113/51/0/48

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken, stue, inner-gang, soverom 1 og soverom 2 er malt med nye farger

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

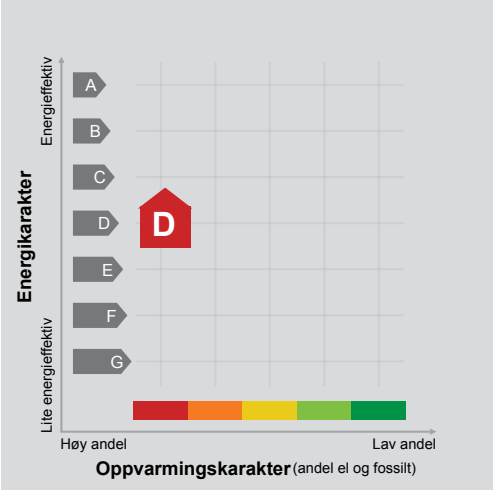
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BOLIGSAMEIET SKRIMSLETTA
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	3615
Sted	KONGSBERG
Kommunenavn	Kongsberg
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300599500
Merkenummer	Energiattest-2025-227731
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/fakta-om-energimerking/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sportsveien 21C	300599500	H0102	48	0	
Sportsveien 23C	300599334	H0102	22	0	
Sportsveien 23E	300599334	H0103	23	0	
Sportsveien 21E	300599500	H0103	49	0	
Sportsveien 21G	300599500	H0104	50	0	
Sportsveien 23G	300599334	H0104	24	0	
Sportsveien 21I	300599500	H0105	51	0	
Sportsveien 23I	300599334	H0105	25	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	64 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	71 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	71 m²
Totalt BRA	71 m²
Oppvarmet luftvolum	192 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)

Vedlegg: Energiattest

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,77
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kongsberg (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	36,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	113,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 663 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	136,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 977 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	144,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 251 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 663 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	9 663 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 113, bnr. 51, snr. 48

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20256-2191 **Eiendomsverdi ref nr:** BE9593

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon August Reiersrud

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Reiersrud Eiendom AS

Reiersrud Eiendom AS har kontor i Øvre Eiker, og har Østlandet som nedslagsfelt.

Vi utfører blant annet:
Bolig-/tomtetaksering
Verdi-/tilstandsrapporter
Skadetaksering
Husinspeksjoner
Bistand ved skader
Ferdigbefaring av nybygg
Arealmåling

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold.

Rapportansvarlig



Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en selveierleilighet. Leiligheten er oppført i 2020.

Leiligheten er beliggende i 1.etasje, og inneholder: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, gang, entre, teknisk rom.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Tilstand på boligen ansees ut fra alder som normalt god. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse.

Det skal også nevnes at boligen var bebodd og fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Hele rapporten må leses i sammenheng. .

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

Det er ytterdør og balkongdør i treverk med 3-lags glass.

Boligen har en takoverbygget terrasse på 10m2, ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på ca 32m2, med adkomst fra stue. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Tilstandsrapporten omhandler KUN innvendige forhold i leiligheten. Selve bygningens tilstand/ fellesarealer er ikke tilstandsvurdert. Utvendige forhold, og bygningen generelt sett er kun generelt vurdert. Det bør innhentes en tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett, laminat og flis.
Veggene er kledd med malte plater og fliser, og himlingen er kledd med malte plater.

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Gulv mot grunn er av støpt betong.

Innvendige dører er profilerte dører.

Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater i malt stål på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

Åpen løsning mot stue.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Det er balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert på teknisk rom.

Fabrikkår: 2020
Volum: 200 liter.

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod.

Leiligheten er tilknyttet sprinkel anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.

Boligen er oppført med støpt plate på mark.

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod

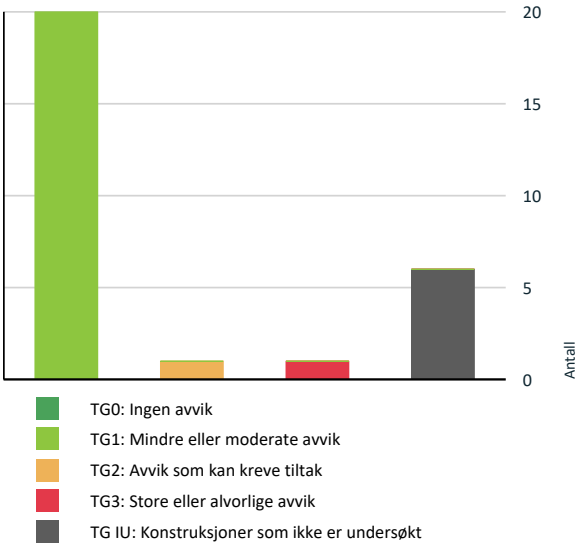
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

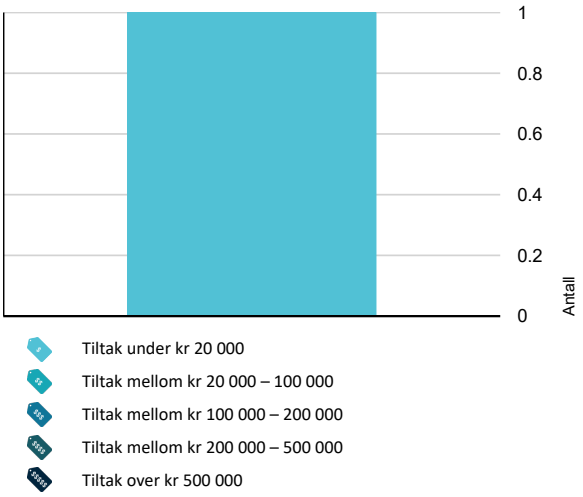
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

' Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen. Selv om det generelt sett er gitt ferdigattest/tillatelse til tiltak på en bolig, kan det være utført endringer på boligen som ikke er godkjent. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/området, samt kommunens info om eiendommen, og sammenligne disse med faktiske forhold. Det anbefales også alltid å lese eiers egenerklæring.

En tilstand på en bygningsdel henger veldig ofte sammen med andre forhold og bygningsdeler. Hele rapporten MÅ derfor leses i sammenheng.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå, om ikke noe annet er beskrevet.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse grundig mot bruk/ innredning av rom.

Tilstandsrapporten er stikkprøve basert. Benevnte avvik er eksempler. Det kan derfor være avvik som ikke er konkret nevnt, eller avdekket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Estimerte kostnader er kun et svært enkelt anslag, og er ikke et endelig estimat. Ønsket tilstand/standard og omfanget av behovet for utbedringer er avgjørende. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Tilstandsrapporten omhandler kun innvendige forhold i leiligheten. Selve bygningens tilstand/ fellesarealer er ikke tilstandsvurdert. Utvendige forhold, og bygningen generelt sett er kun generelt vurdert. Det bør innhentes en tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Selveierleilighet

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Bygningens taktekking er ikke nærmere tilstandsvurdert.

TG IU Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Bygningenes takrenner nedløp og beslag er ikke nærmere tilstandsvurdert.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.

Takkonstruksjonen er ikke nærmere tilstandsvurdert.

TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Bygningens veggkonstruksjoner og fasade er ikke nærmere tilstandsvurdert.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktsvelling og svært høy fuktighet i foring på innsiden av vindu på soverom. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktsvellingen og den høye fuktigheten i foringen på innsiden av vinduet på soverommet.
Dersom årsaken ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader, råte og redusert levetid på vindu og omkringliggende konstruksjoner.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør og balkongdør i treverk med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en takoverbygget terrasse på 10m2, ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på ca 32m2, med adkomst fra stue. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Normalt god tilstand på synlige overflater, men noe vanlig vedlikehold bør påregnes.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapporten omhandler KUN innvendige forhold i leiligheten. Selve bygningens tilstand/ fellesarealer er ikke tilstandsvurdert. Utvendige forhold, og bygningen generelt sett er kun generelt vurdert. Det bør innhentes en tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, laminat og flis.

Det skal nevnes at boligen var bebodd og fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater og fliser, og himlingen er kledd med malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Gulv mot grunn er av støpt betong.

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater i malt stål på innvendig tak.

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Ikke indikert avvikende utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

Åpen løsning mot stue.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

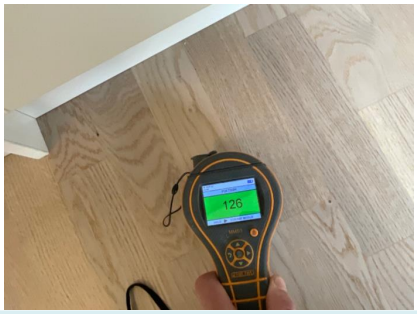
Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

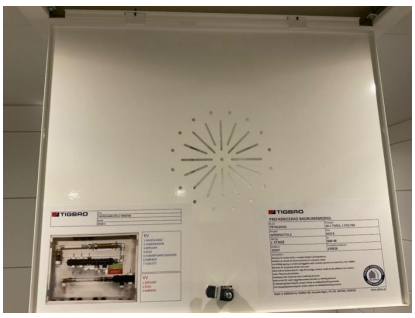
TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

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

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert





TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert på teknisk rom.

Fabrikkår: 2020
Volum: 200 liter.

Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell. Fabrikkår vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod.

For el-anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

Det har vært el-sjekk i 2022.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet sprinkel anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark.

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/71 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Entré, Gang, Teknisk rom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader - Sameiet	Kr.		37 848
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**38 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 750 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 780 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 000 000**

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

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

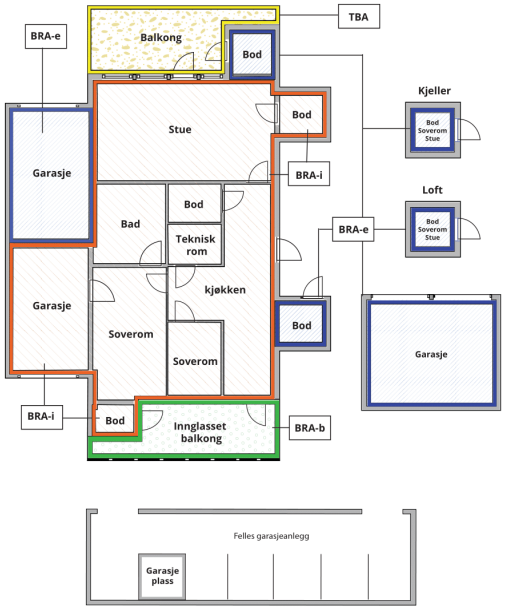
Hva er måleverdig areal?

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.

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

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)**
1.etasje	71			71	42
SUM	**71**				**42**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, entré, gang, teknisk rom		

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Tor-Arne Magerholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	113	51		48	23996.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sportsveien 21C

Hjemmelshaver
Magerholm Tor-Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nytt og populært boligområde på Skrimsletta med gode solforhold. Kort vei til Arsenalet industriområde, skole, barnehage, skog og friområder

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelsene kan fremskaffes av megler. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/ område.

Om tomten

Relativt flat felles tomt, med opparbeidet felles areal.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold. Det er ikke opplyst om, eller hensyntatt heftelser i taksten.

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2020

Kommentar

Standard
Bygningen har normal standard fra byggeåret.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sportsveien 21C , 3615 KONGSBERG
Gnr 113 - Bnr 51
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

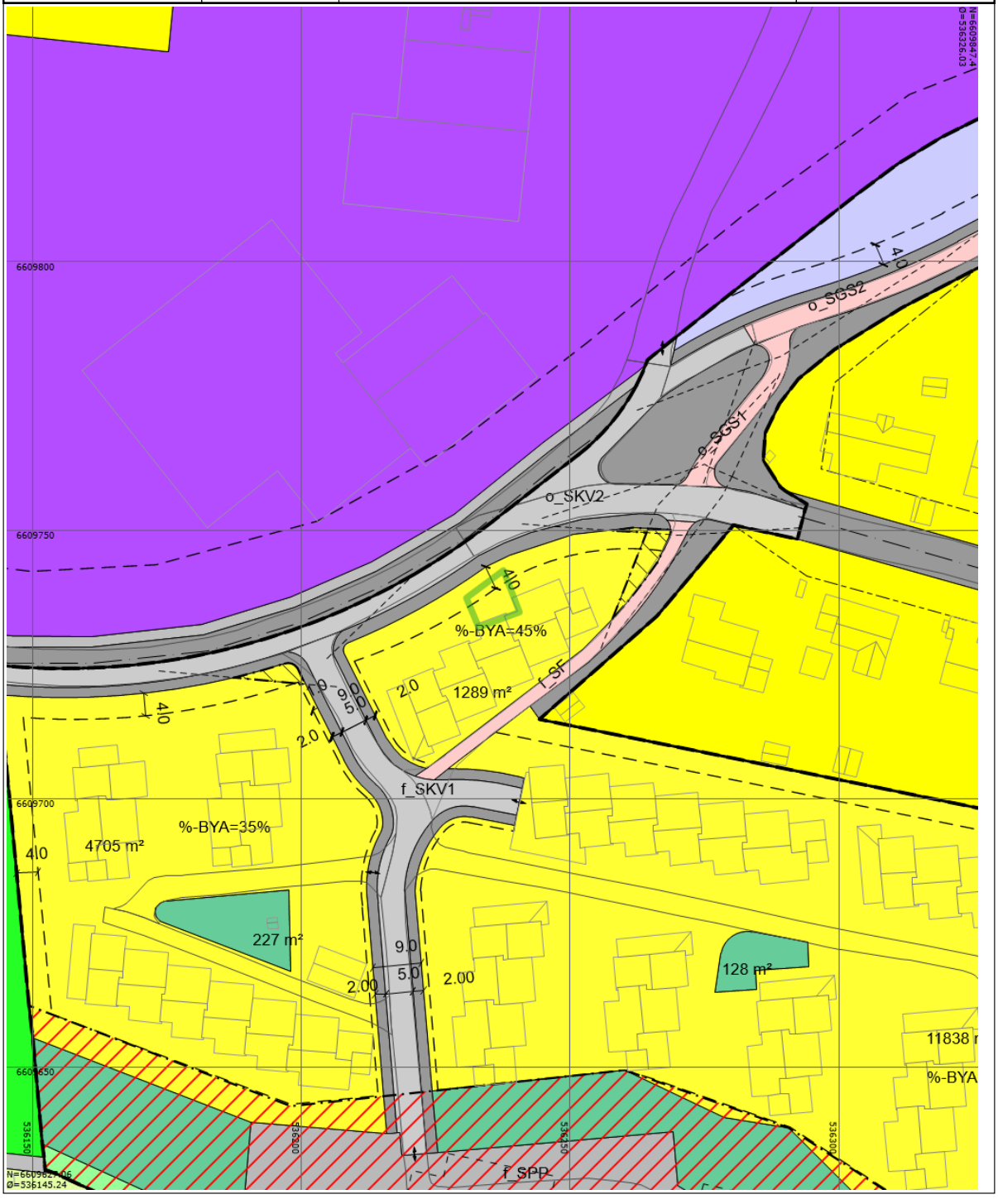
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 85
	Adresse:	Sportsveien 19F 3615 KONGSBERG			
	Annen info:	Skrimsletta boliger			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Industri
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for idrett og sport
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Forretninger
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- Turdrag
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Bestemmelser til reguleringsplan 454R Skrimsletta boliger

Kongsberg kommune	454R Planen vedtatt av kommunestyret	**5.10.2016**

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.
Planen skal legge til rette for blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
Videre skal planen legge til rette for trafikksikker kryssing av Lågendalsveien.
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 5.10.2016.
Planen vil erstatte del av reguleringsplan Byplan 61, Industrifelt Skrimsletta vedtatt 19.1.1970, Byplan 73, Gang- og sykkelvei fra Kongsgårdsmoen til Labro vedtatt 17.3.1976, Byplan 92, Gang- og sykkelveg fra Kongsgårdsmoen skole til Saggrenda vedtatt 16.2.1976 og reguleringsplan 340R Arsenalet, vedtatt 10.5.2007.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5 og 12-6:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1):
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Forretning
- Lekeplass

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2):
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3):
- Turdrag

d) Sikringssone (PBL § 11-8 a):
- Frisikt

e) Faresone (PBL § 11-8 a):
- Ras- og skredfare

f) Støysone (PBL § 11-8 a):
- Rød sone
- Gul sone

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav vedrørende allmenn tilgjengelighet

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor BBB1-BBB3, skal det være tinglyst erklæring om allmenn tilgjengelighet gjennom område f_GTD, Grønnstruktur – Turdrag (jf. § 7.1). Erklæringen skal kun kunne oppheves av Kongsberg kommune.

§ 3.2 Krav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

a) Grunnforhold:
Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det være gjennomført tilstrekkelige

geotekniske undersøkelser. Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utføring av bygge- og anleggstiltak.

b) Veger, vann, overvann og avløp:
Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann-, overvann-, og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Før tiltak i forbindelse med ny krysssing av fv.40 kan igangsettes, skal det være inngått gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

§ 3.3 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

a) Infrastruktur-tiltak:
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første boenhet innenfor planområdet, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- veg f_SKV1
- hovedledning for vann, avløp og overvann, så langt dette er påkrevd for tilfredsstillende vann, avløp og brannvannsdekning for de aktuelle boliger
- midlertidig løsning til erstatning for fortau f_SF
- gang- og sykkelveg o_SGS1-4
- veg f_SKV4
- veg o_SKV3 med opphøyd gangfelt med trafikkøy der gang- og sykkelveien o_SGS3 krysser o_SKV3

b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for flere enn 45 boenheter innenfor planområdet, skal ny E134 fram til Saggrenda være åpnet. Dersom flere boliger skal tas i bruk før slik åpning, må trafikksikkerhetstiltak i kryss Sportsveien/fv.40 Lågendalsveien være gjennomført dersom trafikkutviklingen på stedet tilsier behov for dette.

c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligområde BBB3, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- f_SF

d) Utearealer:
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

e) Lekearealer:
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger, skal felles lekearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen.
Rekkefølge på opparbeidelse:
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første boenhet skal f_BLK1 være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for flere enn 8 boenheter innenfor BBB1 skal f_BLK2 være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for flere enn 26 boenheter innenfor BBB2 skal f_BLK3 være ferdigstilt.
- f_BLK4 skal ferdigstilles etappevis. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for de enkelte boliger skal arealer innenfor f_BLK4 som naturlig tilhører den aktuelle bolig være ferdigstilt.

d) Stenging av to eksisterende avkjørsler og gangsti til fylkesveg
Når det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for gang- og sykkelveg o_SGS2 og ny adkomst til gbnr 113/86 er ferdig opparbeidet, skal to eksisterende avkjørsler ved Skrimsletta 1 (gbnr. 113/86) til fylkesvei 40 stenges innen 1 mnd. Ny adkomst går via Sportsveien. Samtidig skal eksisterende gangsti mot ny gangvei og fv. 40 stenges.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Lekeplasser

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for lekeplasser på følgende måte. Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.
- Strøkslekeplass ved Kongsgårdsmoen barneskole/Skrim idrettspark.
- Nærlekeplass innenfor område f_BLK2 og f_BLK4 i denne reguleringsplanen.
- Småbarnslekeplasser innenfor områder f_BLK1 – f_BLK4 i denne reguleringsplanen.

§ 4.2 Grenseverdier for støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle nye boenheter har utomhusarealer som tilfredsstiller kommunens krav som er satt i bestemmelsene i kommuneplanen, og innendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Alle rom med støyfølsom bruk skal ha vindu som kan åpnes i fasade med støybelastning L_{den}=55 dB eller lavere.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i departementets retningslinjer for støy.

§ 4.3 Byggehøyder

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

§ 4.4 Byggeavstand

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtegrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert kjøreveg / fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 meter. Dette gjelder ikke tiltak langs fv.40, hvor gjeldende byggegrense videreføres.

§ 4.5 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.6 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomten skal ha adkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

§ 4.7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8 2.ledd.

§ 4.8 Terrenginngrep

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

§ 4.9 Gjerde og hekk

Mellom lekeplass og boligområde/parkeringsplass skal formålsgrense tydelig markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2)

a) Arealbruk
I disse områdene er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende garasjer/uthus. Inntil 1 hybel per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet dersom den har mindre bruksareal enn 30 kvm BRA med unntak av mindre boder som kun har egen inngang.

b) Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige 40 % inklusive overflateparkering. Bygning eller bygningsdel som ligger helt under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

c) Byggehøyde
Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i huskroppens utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,5 meter og mønehøyde på inntil 10 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 5.2 Blokkbebyggelse (BBB 1-3)

a) Arealbruk
I områdene er det tillatt å oppføre kjedete leiligheter, horisontalt og vertikalt delt, med 2 etasjer pluss loft med tilhørende carporter/boder, parkeringskjeller, renovasjonsanlegg, trafokiosk og lekearealer.

Det tillates etablert inntil 90 boenheter innenfor områdene.

b) Grad av utnytting
Prosent bebygd areal for de ulike delfelt skal ikke overstige følgende % -BYA:
Felt BBB1: %-BYA = 35 %
Felt BBB2: %-BYA = 35 %
Felt BBB3: %-BYA = 45 %

Eventuell overflateparkering i delfeltene skal inngå i grad av utnytting. Parkeringskjeller regnes ikke med i grad av utnytting.

c) Byggehøyder
Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,8 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at oppfylt terreng faller minst 1,5 meter i huskroppens utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,5 meter og mønehøyde på inntil 10,8 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Plassering av bygg
Byggegrenser skal være som vist på reguleringskart. Der byggegrenser ikke er vist, gjelder byggegrense i formålsgrensen.

e) Tilgjengelighet
50 % av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10, kap. 12.

f) Parkering
Det skal opparbeides minst 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.
Min. 1,0 av plassene pr. boenhet skal være overdekket.
For øvrig gjelder kommuneplanens bestemmelser.

g) Terrasser/balkonger
Terrasser/balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser/balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 2,5 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 20 kvm per boenhet utenfor vegglivet. For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.

§ 5.3 Forretninger

I området er det tillatt å oppføre forretningsbebyggelse for handel med plasskrevende varer. Som handel med plasskrevende varer menes salg av biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. For området skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 061R Industrifelt Skrimsletta fra1970 fortsatt gjelde så langt kommuneplanen ikke gjelder foran denne.

§ 5.4 Lekeplass (BLK 1-4)

a) Arealbruk
I områdene skal det tilrettelegges med leke- og oppholdsarealer, som skal være felles for BBB1-3. For øvrig gjelder kommuneplanens bestemmelser.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av grensene mellom de ulike samferdselsformålene. Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.

§ 6.1 Kjøreveger (SKV 1-4)

a) SKV2 og SKV3 omfatter eksisterende, offentlig kjøreveg. Det skal opparbeides opphøyd gangfelt med trafikkøy og forsterket belysning der gang- og sykkelveien SGS3 krysser fv.40 Lågendalsveien SKV3.

b) SKV1 og SKV4 omfatter privat adkomstvei og skal opparbeides i tråd med regulerte bredder.
SKV1 skal være felles for BBB1-3.
SKV4 skal være felles for eiendommer 113/29/36 og 110/241.

§ 6.2 Fortau (SF)

a) SF omfatter privat gangareal innenfor boligområdet, og skal være felles for BBB1-3. SF skal ha funksjon som gangvei med forbindelse til gang-/sykkelvei SGS1.

§ 6.3 Gang-/ og sykkelveg (SGS 1-5)

a) SGS1-5 omfatter offentlig gang-/sykkelveg og skal opparbeides i tråd med regulerte bredder.

b) På SGS2 tillates det kjøreadkomst fra Sportsveien til eiendom 113/29/22, 113/29/36,110/241 og 113/86.

§ 6.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

a) Områdene skal være offentlige eller felles i samsvar med de vegene de ligger langs.

b) Arealbruk
Områdene inneholder areal for grøft og snøopplag. Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone/grøft skal tilsås med gras inntil 2 meter fra skulderkant. Fyllinger skal tilsås med vegetasjon tilpasset omgivelsene umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 6.5 Parkering på terreng (SPP)

a) Arealbruk
Området skal være felles for BBB1-BBB3. Området skal inneholde parkering for beboere og gjester på felt BBB1-3.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turdrag (GTD)
Området skal være felles for BBB1-BBB3. Området skal sikre allment tilgjengelig gangforbindelse langs områdets avgrensning mot sør. Turdraget skal kunne brukes til rekreasjon og være åpent for allmennheten. Det kan legges til rette for turveg og stier. Det er ikke tillatt med parkering, lagring o.l. i turdraget. Vegetasjonen skal bevares og kan eventuelt tynnes eller suppleres på en måte som styrker området rekreasjonsbruk.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone – frisikt H140
Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering), slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 8.2 Faresone – Ras- og skredfare H310_1
Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Innenfor fareområdet kan det være fare for utglidninger og setninger. Eksisterende bygninger innenfor området skal rives. Det tillates tilrettelagt med parkeringsplasser, kjørearealer med tilhørende anlegg og leke-/oppholdsarealer. Det tillates ikke oppført bygninger eller anlegg utover dette uten at tiltaket er vurdert av geotekniker og godkjent av kommunen. Avledning av overvann i denne sonen må planlegges og godkjennes i henhold til geoteknisk rapport fra Grunnteknikk AS datert 20.10.2015 og VA-notat fra Asplan Viak AS datert 25.11.2015.

§ 8.3 Støysoner – H200
Disse sonene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med reguleringsformål. Sonene er basert på tall fra Statens vegvesen 2012.

a) Rød sone H210
Innenfor denne sonen tillates ikke nye tiltak som er i strid med støyretningslinjen T-1442/2012.

b) Gul sone H220
Innenfor denne sonen tillates ikke nye tiltak som er i strid med støyretningslinjen T-1442/2012.

§ 9 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**113**	**51**	**0**	**85**	Sportsveien 19F, 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)	25002.95m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	406.63m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1236.39m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 061R	Industrifelt Skrimsletta (19.1.1970)		
	3303 454R	Skrimsletta boliger (5.10.2016)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	769.72m^2
	3303 454R	Skrimsletta boliger (5.10.2016)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	17828.97m^2
	3303 454R	Skrimsletta boliger (5.10.2016)	Fortau	178.09m^2
	3303 454R	Skrimsletta boliger (5.10.2016)	Kjøreveg	622.95m^2
	3303 454R	Skrimsletta boliger (5.10.2016)	Lekeplass	3700.61m^2
	3303 454R	Skrimsletta boliger (5.10.2016)	Parkeringsplasser	1867.69m^2
	3303 454R	Skrimsletta boliger (5.10.2016)	Ras- og skredfare	7056.67m^2
	3303 454R	Skrimsletta boliger (5.10.2016)	Turdrag	1232.96m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
073R	Gang- og sykkelvei - Kongsgårdsmoen - Labro (17.3.1976)
092R	Gang- og sykkelvei - Kongsgårdsmoen - Saggrenda (16.2.1976)
280R	Kobberbergsveien næringsområde - Kongsgårdmoen (13.1.2005)

340R	Arsenalet-Kongsgårdmoen - teknologi-industri (10.5.2007)

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

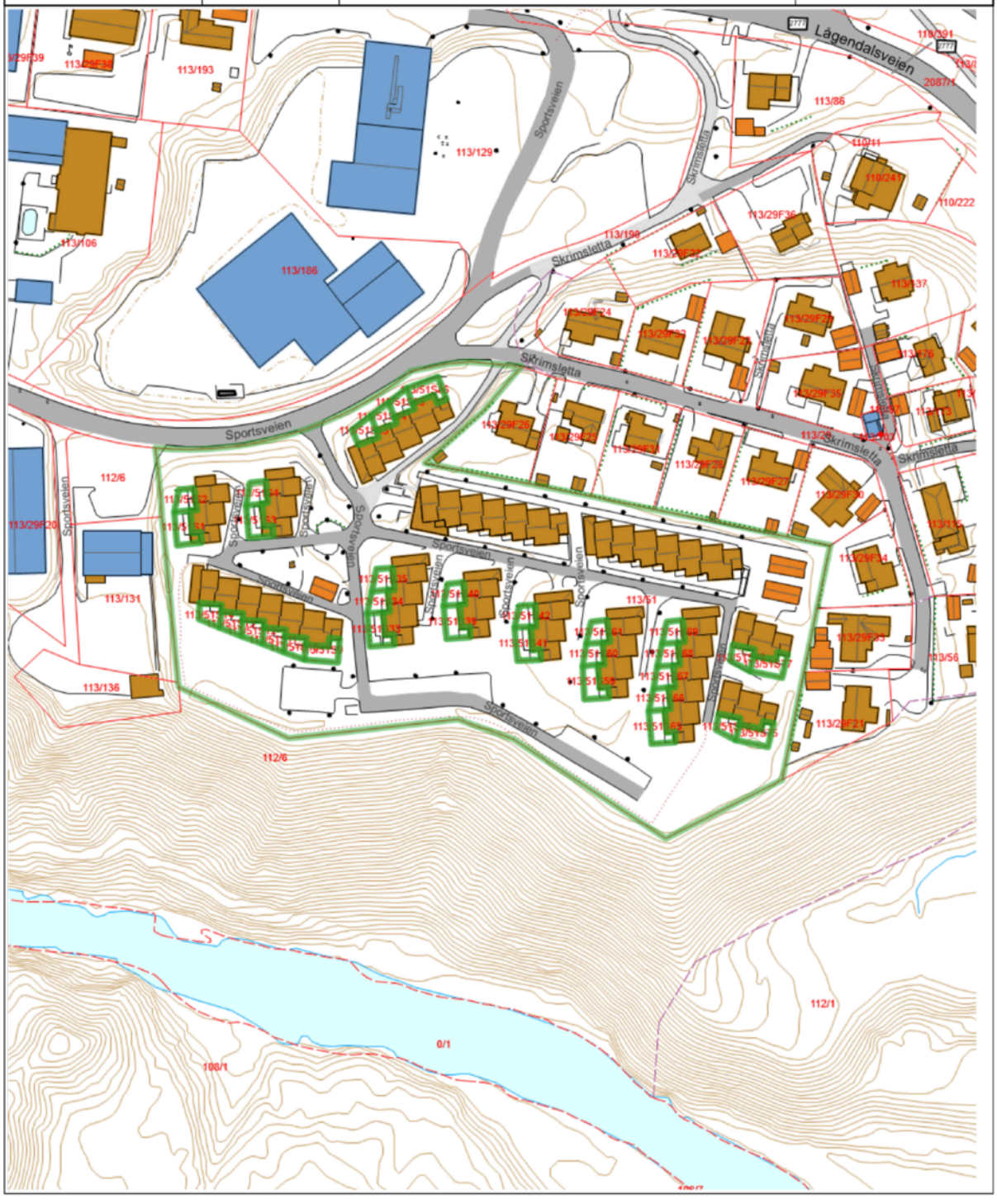


Vedlegg: Kommunalinformasjon


Vedlegg D-13
rev. A
PLANFORKLARING
GRENSER
BYGNING
UTSTYR
TERRENGBEHANDLING
KONSTRUKSJONER
UTENDØRS VVS
VEIER OG PLASSER
PARK OG HAGE
Skiviletta
LEKEPLASS
MØTEPLASS
Trappehus og boder må bygges ferdig sammen med hus 4, 2 boder midlertidig til hus 3 og 2 boder permanent til hus 4.
Hus 4, bodetilhenger ved innflytt:
2 boder i hus 3
4 boder i hus 4
6 midlertidige boder (6 stk 10 ft stålcontainere)
Se regning LA71
Oppriss C mur med rekkverk
Vollen
Gangsone
Sykkelparkering
Gangsone
Gangsone
Gangsone

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 63
	[redacted]				
		3615 KONGSBERG			
	Annen info:				



17.03.2026 13:50:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

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

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Byggesak	Dato:	Vår referanse:	Arkivkode:
	30.11.2023	2019/5465 - 80	113/51/113/51/0/59/113/51/0/60/113/51/0/61/113/51/0/62/113/51/0/63/113/51/0/64/L42/&21

Saksbehandler:
Kenneth Ekholdt Hilleren

Deres referanse:

Telefon dir:
-4746818642

KONGSBERG KOMMUNE

TRYSILHUS FLERFAMILIE AS
Postboks 323
3001 DRAMMEN

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 925/2023

Vedtak om ferdigattest for oppføring av 13 bolighus med leiligheter på gbnr. 113/51 snr. 59-64 - Sportsveien 16, 18 - 28 A-F, 30 (ESA 16/3453)

Vi mottok den 22.11.2023 søknad om ferdigattest for oppføring av 13 bolighus med leiligheter på gbnr. 113/51 snr. 59-64 - Sportsveien 16, 18 - 28 A-F, 30 (ESA 16/3453).

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak 16/3453-15 med UMU nr. 577/16. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

Klagerett
Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.
I klagen må dere angi:

- Hvilket vedtak dere klager på
- Årsaken til at dere klager
- Den eller de endringer som dere ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klage

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

Med vennlig hilsen

Kenneth Ekholdt Hilleren
saksbehandler

Lene Stivi
Fagansvarlig byggesak

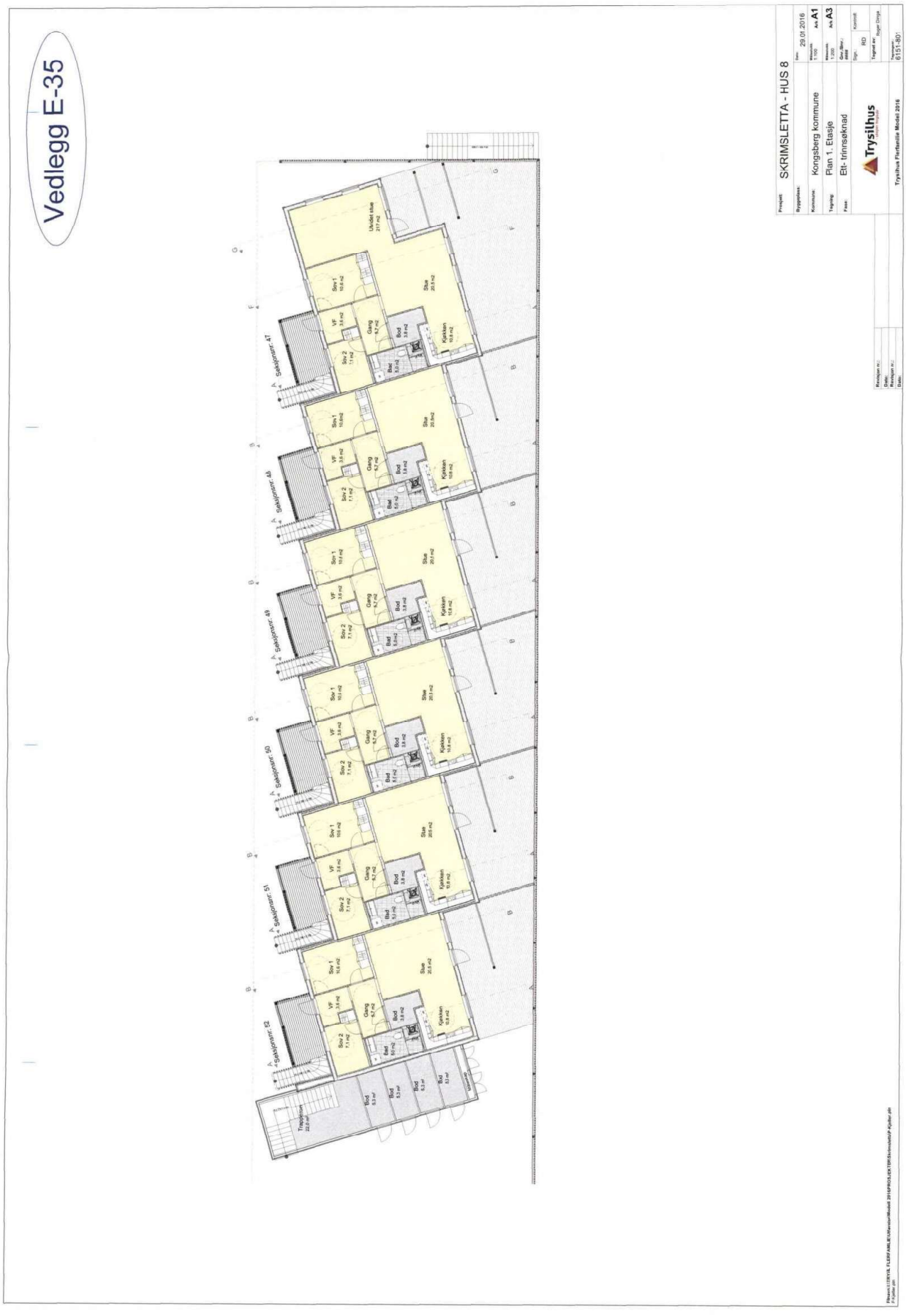
Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

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

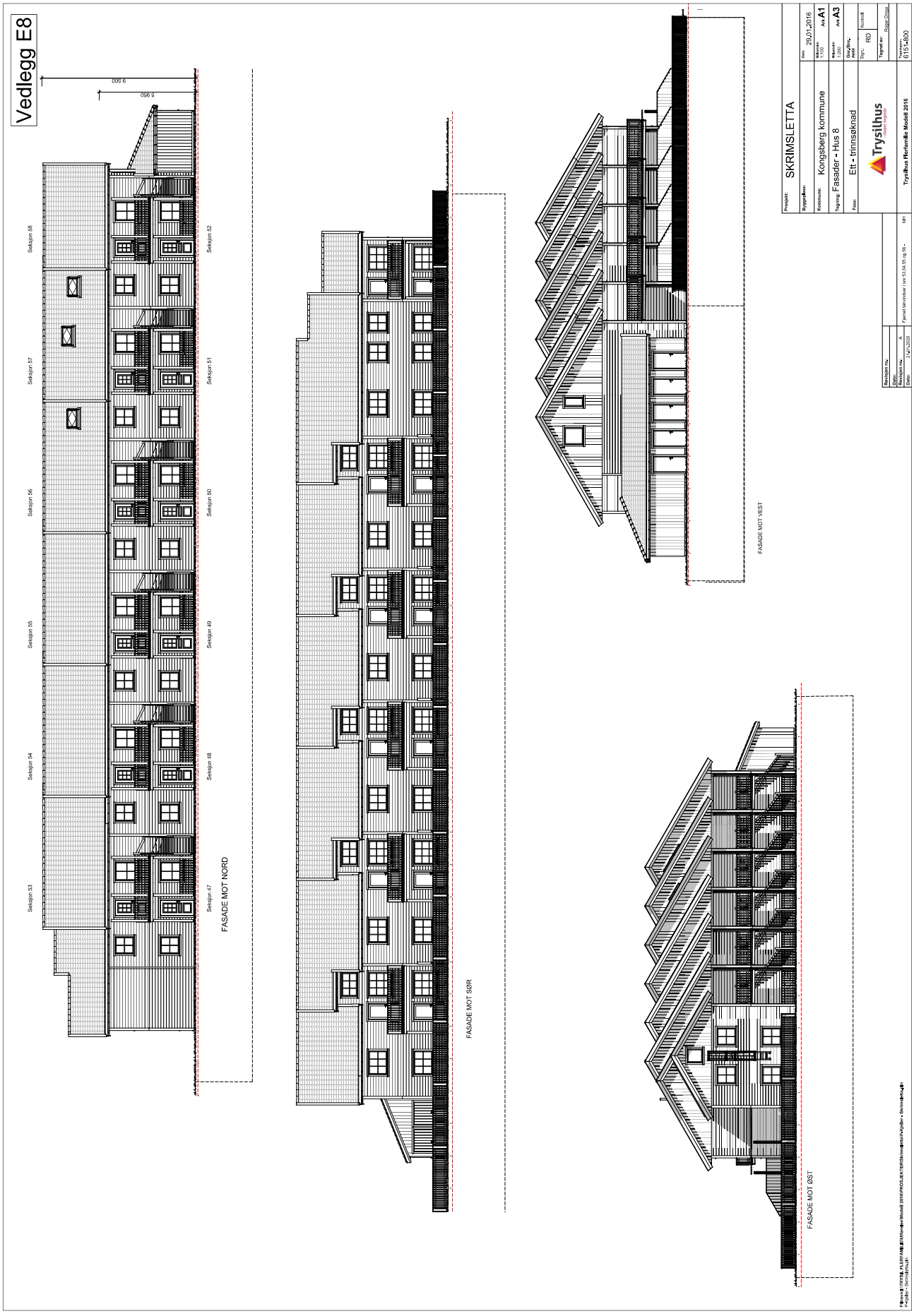
Kopi:
Kopi til:
TRYSILHUS SØRØST AS Postboks 323 Bragernes DRAMMEN

Intern kopi:
[redacted]

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-113/51/0/68, Sportsveien 30G, 3615 KONGSBERG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	27.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	27.04.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

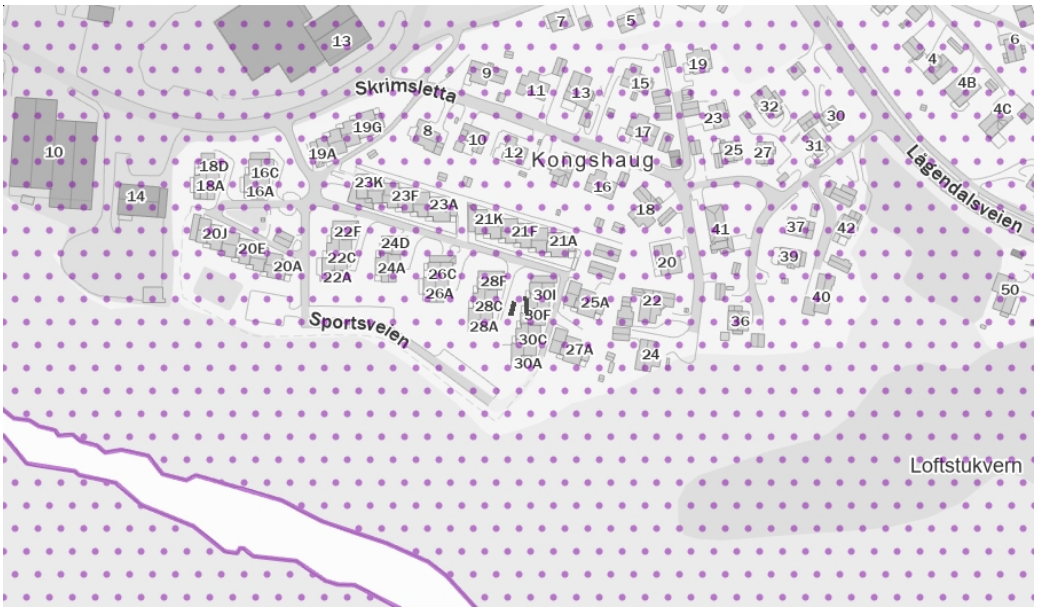
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	27.04.2026	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.05.2026	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.17 km
Skredfaresoner	27.04.2026	Ikke funnet	23.1 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	17.7 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.15 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	27.04.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	27.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg v/Mona Jensen
Postboks 404, 3604 KONGSBERG
E-post: mona.jensen@em1sornorge.no

Deres ref.: 2863260451 . Vår ref.: 3457-1-48 Dato: 08.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Skrimsletta
Organisasjonsnr: 918869417

Medeier:
Leilighetsnummer: 48
Adresse: Sportsveien 21 C, 3615 KONGSBERG
Seksjonsnummer: 48
Gnr. 113
Bnr. 51

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1504175.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tv/Bredbånd fra Altibox (viken Fiber) er inkludert i felleskostnadene

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 154,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 154,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	160,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 520,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bente Norheim Rojahn Kveil pr. e-post: bente.rojahn.kveil@obos.no eller telefon: 33 30 94 58.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kenneth Aronsen Stormark, e-post: skrimsletta@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for Boligsameiet

Skrimsletta
(leiligheter i hus 1-13)

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
§10 endret på årsmøte 3. juni 2019

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Skrimsletta (heretter også benevnt "Sameiet"). Sameiet består av 90 boligseksjoner på eiendommen gnr. 113, bnr. 51 i Kongsberg kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 113, bnr. 51 i Kongsberg kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Hage med utgang fra stue er tilleggsdel til hoveddelen. Plen/grøntareal på inngangssiden er fellesareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

På kjellerplanet er garasjeplasser etablert som fellesareal til boligseksjonene i sameiet.

6 stk. sportsboder er etablert som fellesareal/fellesboder. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Se også § 23.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstavene e) og f) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Når det gjelder utgifter knyttet til garasjekjelleren vises det til fordelingen i § 4 nedenfor.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom boligsameierne, med unntak av garasjekjelleren med garasjeplasser. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren med garasjeplasser skal skje særskilt, jf § 4 nedenfor.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde.
b) Lys/oppvarming av fellesarealer.
c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
d) Serviceavtaler
e) Eiendomsforsikring, jf. § 21.
f) Utvendig beising.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.
Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseierne i sameiet som har bruksrett til garasjeplass. Fordelingen skal skje etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel basert på antall garasjeplasser hver enkelt disponerer/eier.

Ut over en plass til hver eierseksjon er det fem parkeringsplasser som er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse. HC-plassene skal tildeles de seksjonseiere som har dokumentert behov for HC-parkering for den tid dette behovet består. Dersom det ikke er dokumentert behov blant seksjonseierne kan HC plassene i parkeringskjelleren leies ut til seksjonseiere uten krav om dokumentert behov.

5 faste plasser er utstyrt med ladepunkt for el-bil. Disse plassene fordeles av styret i sameiet. Det er forberedt for en mulig fremtidig tilkobling av flere ladepunkt. Bestilling av ladepunkt skjer via styret i Boligsameiet. Styret har rett til å foreta bytte av garasjeplasser mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig for tilkobling av ladepunkt. Det vil bli tillegg i fellesutgifter for seksjonseiere som disponerer ladepunkt til el bil.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte sameier skal gi tilgang til seksjonen for å utføre nødvendig vedlikehold på tekniske installasjoner som følger den enkelte seksjon, men som er del av sameiets ansvar for brannsikring, varmeløsning, øvrige tekniske anlegg og/eller innenfor sameiets ansvar for ytre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder, balkonger/terrasser (unntatt innvendige flater) og boder er Sameiets ansvar.
I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet/andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

Fellesarealer m.v. jf. avsnittet ovenfor skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.
Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig.
Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.
Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Sameiere som ikke sitter i styret har ikke krav på å få gjennomgå styreprotokollen, men må kunne kreve utskrift av protokollen i en bestemt sak med verdi for sameieren.

§ 11 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Årlig vedlikeholdsprogram.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 14 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.
Hver seksjon gir en stemme, med unntak av ”garasjeseksjonene” som ikke har stemmerett. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen-

- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 OM SAMEIERMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på sameiermøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette/engasjere forretningsfører og andre funksjonærer/oppdragstakere, gi instruks for dem, fastsette deres lønn/honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplatting, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelse i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 25 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

I byggetiden frem til siste bolig i det siste prosjektet er ferdigstilt, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til §§ 1 - 24:

- Frem til overlevering av første bolig i prosjektet, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.

- Fra det tidspunkt første bolig i prosjektet er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette delområdet mellom de seksjoner som er overtatt i prosjektet. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer etter bestemmelsene i § 3.

- Fellesutgifter som knytter seg til boliger i prosjektet hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.
  Det kan ikke kreves fellesutgifter for ikke ferdigstilte leiligheter.

- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.

- Utbygger har alene full rådighet over ikke ferdigstilte boliger frem til disse er overlevert til ny eier.

- Utbygger har rett til å benytte arealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.

- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon av utbygger for slike ulemper.

- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.

- Utbygger har rett til å være representert i styret i eierseksjonssameiet som leder og som styremedlem inntil ferdigstillelse av siste bolig i prosjektet.

- Styret og sameiet plikter å samtykke til fradeling av eiendommen dersom utbygger finner dette tjenlig.

Denne vedtektsbestemmelse (§26) kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger, og bortfaller på det tidspunkt siste bolig i prosjektet blir ferdigstilt. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SKRIMSLETTA I KONGSBERG

Snr 1	93	Snr 47	93
Snr 2	71	Snr 48	71
Snr 3	93	Snr 49	71
Snr 4	71	Snr 50	71
Snr 5	130	Snr 51	71
Snr 6	113	Snr 52	71
Snr 7	130	Snr 53	130
Snr 8	113	Snr 54	113
Snr 9	93	Snr 55	113
Snr 10	71	Snr 56	113
Snr 11	71	Snr 57	113
Snr 12	71	Snr 58	113
Snr 13	71	Snr 59	93
Snr 14	71	Snr 60	71
Snr 15	130	Snr 61	71
Snr 16	110	Snr 62	130
Snr 17	113	Snr 63	113
Snr 18	113	Snr 64	113
Snr 19	113	Snr 65	93
Snr 20	113	Snr 66	71
Snr 21	93	Snr 67	71
Snr 22	71	Snr 68	71
Snr 23	71	Snr 69	71
Snr 24	71	Snr 70	130
Snr 25	71	Snr 71	113
Snr 26	71	Snr 72	113
Snr 27	130	Snr 73	113
Snr 28	113	Snr 74	113
Snr 29	113	Snr 75	93
Snr 30	113	Snr 76	71
Snr 31	113	Snr 77	93
Snr 32	113	Snr 78	71
Snr 33	93	Snr 79	130
Snr 34	71	Snr 80	113
Snr 35	71	Snr 81	130
Snr 36	130	Snr 82	113
Snr 37	113	Snr 83	71
Snr 38	113	Snr 84	71
Snr 39	93	Snr 85	71
Snr 40	71	Snr 86	93
Snr 41	93	Snr 87	113
Snr 42	71	Snr 88	113
Snr 43	130	Snr 89	110
Snr 44	113	Snr 90	130
Snr 45	130		
Snr 46	113	SUM:	8781

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SKRIMSLETTA

Vedtatt på Ekstraordinært årsmøte 20.09.2021

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Hensikt Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

2. Hensynet til øvrige beboere Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig og unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere og beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 hverdager, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24:00 og 07:00. Ervervsmessig musikk- og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra naboer. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Beboere skal påse at fellesdører/boddører er låst til enhver tid. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

3. Orden i fellesområdene Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes på fellesområdene eller i garasjen på andre plasser enn egen parkeringsplass. Private gjenstander skal ikke oppbevares i fellesareal som heis rom eller felles boder. Beboere plikter å verne om plener, beplanting og andre ytre anlegg. Flaggstenger, antenner, markiser, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning. Terrasseflagg henges opp i stolpe lengst vekk fra trappen. Eiere av boligseksjoner i 1. etasje. har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensning er seksjonens bredde på balkongsiden. Arealet gjelder for øvrig kun det areal som leveres som tilsådd plen fra utbygger. Henviser også til punkt 5 om vedlikehold ved dyr. Beboerne er ansvarlig for at utvendig hus- og bod vegger ikke blir tilsølt eller beskadiget. Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin del av boligen og med tilhørende bod areal. For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk/renner på terrasse/balkong satt opp på eget initiativ holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/renner, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene

4. Parkering Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vaskes, vedlikeholdes eller repareres på sameiets uteområde, utenom de regulerte biloppstillingsplasser, eller i garasje. Har man garasjeplass til bilen skal man ikke parkere på gjesteparkeringen. Lessing og lossing av bil er tillatt ved spesielle anledninger, men kjøretøy må ikke stå parkert når arbeidet er utført. Besøkende må henvises gjesteparkering og skal ikke parkere på grøntarealene for området.

5. Dyrehold Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen, dette gjelder også på eget disponible uteområde
3. Dyr må ikke luftes på lekeplasser uten oppsyn.
4. Det er i fra årsmøte 20. september 2021 vedtatt et forbud på anskaffelse eller tilflytting av utekatter fra og med 23. september 2021. Utekatter som allerede er på området og innekatter er ikke inkludert i vedtaket.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

6. Avfallshåndtering Enhver forsøpling av eiendommen herunder gangstier, fellesareal og søppelavviklingen er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder for matavfall skal kun inneholde kildesortert matavfall i grønn pose. Har du ikke grønn avfallspose kan du kontakte styret for å få dette utlevert. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder, det samme gjelder for plastikk og glass og metall. Store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjon. Hageavfall kan tømmes i egen binge på området. Brennende og lett antennelig søppel må ikke kastes i søppelavviklingen. Det må ikke settes avfall utenfor søppelavviklingen. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene. Sigaretter og snus skal ikke kastes på området.

7. Arbeid som krever autorisert personell Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. Fare for lekkasje til egen, underliggende eller leilighet ved siden av. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

8. Fasadeendringer Arbeid som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskiftning av vinduer og dører (på eller til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, oppsetting av skjermvegg, parabol, endring av utvendig farge etc., kan bare gjennomføres etter godkjent årsmøtevedtak.

9. Levegg og solskjerming
1. Det kan settes opp levegg etter søknad til styret og godkjent nabovarsel. Høyde og lengde vil kunne være individuelt grunnet solforhold til nabo men ikke høyere enn 2 meter og ikke lengre enn egen bruksrett. Levegg må være i samme utførsel som i sameiet for øvrig
2. Markiser, utvendige persienner og uttrekkbar levegg skal ha fargen grå. Uttrekkbar levegg skal ikke være høyere enn 150 cm fra terrassegulv.

10. Hekk Det vil ikke være noe begrensning på utseende av hekk. Hekken må derimot ikke få gro høyere en 150 cm over bakken og den må stelles og vedlikeholdes. Manglende oppfølging av reglene vil føre til at eier må fjerne hekk for egen bekostning og sørge for at bruksrett settes tilbake til opprinnelig utseende, plen. Nabo må varsles og godkjenne hekk. Ønsker nabo å spleise på hekk kan hekk settes opp midt på grensen til bruksretten. Hvis ikke må hekk plantes 50 cm inne på egen bruksrett.

11. Brannforebyggende sikkerhet Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egen røykvarsler minst en gang pr. år. Det er ikke tillatt og ha elektriske apparater som trekker strøm installert i bod uten tilsyn. F.eks. kjøleskap og frys. Det er ikke montert seriekoblet brannvarsler i bodene.

12. Bruk av grill Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

13. Alle rom holdes oppvarmet slik at vannet i ledninger ikke fryser.

14. Vedlikehold av terrasse- og gelenderbord Hver enhet har selv ansvar for å beise/male sine terrasser og gelenderbord. Hvert hus må internt bli enig om farge på beis/maling for å få et helhetlig uttrykk på huset. Beis/maling påkostes eier selv da dette er en del av eget vedlikehold. Manglende vedlikehold kan resultere i at sameier selv blir erstatningspliktig for ødelagt materialet utover sameiets egen vedlikeholdsplan.

15. Brudd på husordensreglene Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler

partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Se vedtektene §9 for ytterste konsekvens ved brudd på husordensreglene.

16. Henvendelser Mulige henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Henvendelse til styret i anledning av husorden skjer skriftlig. Styret viser for øvrig til de foreliggende vedtektene fra Trysilhus for Boligsameiet Skrimsletta for utvidet informasjon rundt gjeldende husregler.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3457
BOLIGSAMEIET SKRIMSLETTA

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET SKRIMSLETTA

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3457

Det holdes også et frivillig møte 22. april kl. 18:30 , Klubbhuset ved Skrim Idrettspark. Bak håndballhallen. .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Styret opplever at det er større engasjement når avstemningen er digital. Så i år ønsker vi å starte en ny tradisjon hvor avstemning avholdes digitalt men at vi samler oss, de som vil. Her vil det bli rom for diskusjon og spørsmål. Samt en arena hvor vi kan prate litt løst og fast. Møtet vil ikke ha en struktur som et årsmøte, da dette blir ivaretatt digitalt.

Håper så mange som mulig ønsker å ta turen til Klubbhuset ved Skrim Idrettspark, bak håndballhallen, onsdag 22. april klokken 18:30.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Disposisjonsrett til tomt utenfor stuevinduene
6. Hyller i garasjen til vannkanner.

7. Slitne gjerder

8. Ballspill

9. Vedlikehold av terrasser.

10. Fastsettelse av honorarer

11. Endre lengde periode for styreleder.

12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET SKRIMSLETTA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller at Kenneth Aronsen Stormark leder årsmøte.

Forslag til vedtak

Kenneth Aronsen Stormark er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjersti Schanke og Ellen Hege Stordalen Løver er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3457 Sameiet Skrimsletta Årsregnskap 2025.pdf
2. 3457 Boligsameiet Skrimsletta.pdf

Sak 5

Disposisjonsrett til tomt utenfor stuevinduene

Forslag fremmet av:
Liss Liereng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ber om disposisjonsrett til tomt utenfor stuevinduene på endeleilighet 28a ca 2 meter ut. Disposisjonsretten avsluttes i sammenheng med vedtatt tomt foran og tinglyst tomt bak. Disposisjonen innebærer rett til å forskjønne arealet, eventuelt anlegge kjøkkenhage.

Styrets innstilling

Kunne tilbakestilles, skal ikke være til sjenanse.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar disposisjonsrett til areal 2 meter ut fra stuevinduer på endeleilighet i 1 etasje avrundet mot tinglyst areal bak og vedtatt areal foran

---

Sak 6

Hyller i garasjen til vannkanner.

Forslag fremmet av:
Toril Stangnæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Myndighetene oppfordrer til at alle lagrer vann som beredskapstiltak. Dette krever plass og i utebodene er det ikke frostsikkert, men det er det i garasjen.

Styrets innstilling
Styret innstiller til at man ikke skal vedta forslaget, Det skal være nok rom i teknisk bod til å lagre et par vanndunker. Man kan heller ikke sette opp en slik løsning i trapperommet da dette er en rømningsvei. (Blir forslaget vedtatt må det også gjøres en endring i husordensregel om hva som er tillatt av oppbevaring i garasjen.)

Forslag til vedtak
Styret undersøker muligheten for å sette opp hyller i garasjen til lagring av vann. Hvis dette er mulig, settes disse opp og hver boenhet tildeles plass.

Sak 7

Slitne gjerder

Forslag fremmet av:
Eirik Furnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjerdet trenger en overhaling. Uten å ha sjekket andre plasser, så kan sikkert antas andre plasser trenger også litt stell.

Regner med bilde er selvforklarende.

Utbedre/skifte ut. Alternativt fjerne og stelle hekken.

Dugnad/fagfolk?

Styrets innstilling
Styret har i 2025 bestemt at disse gjerdene skal fjernes og la naboene sine hekker være grense. Men ønsker gjerne at denne saken da stemmes over for å se om et flertall ønsker å bruke ressurser på forbedring og vedlikehold.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

Forslag 1:

Årsmøte vedtar å utbedre gjerdet

Forslag 2:

Årsmøte vedtar å fjerne gjerdet

Vedlegg

3. IMG_0677.jpeg

Sak 8

Ballspill

Forslag fremmet av:
Anne-Berit Aak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg vil foreslå at det skal være forbudt med ballspill i sameie, det finnes fotball bane og idrettsanlegg en liten gangvei til skolen i nærheten. Det er fare for at ruter knuses/ødlegges , rekkverk som brukes til mål tåler ikke dette, og ved altandekke så bråker det voldsomt selv om dørene er igjen.

Forslag til vedtak

Forby ballspill på gangveier og terrasse/veranda for å unngå bråk og skader.

Sak 9

Vedlikehold av terrasser.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag er hver enhet ansvarlig for vedlikehold av veranda/terrassegulv og håndrekke/toppbord.

Styret har sett på nødvendighet med vedlikehold av rekkverk med stolper, hvor det er anbefalt at rekkverk med stolper males hvert 3-4 år og toppen av hver stolpe males annen hvert år. Dette vil være en betydelig kostnad for sameiet om vi skal leie inn folk til å gjøre dette. i kortere intervaller enn selve maling av huset. Estimert lå maling av rekkverk og trapp (det hvite) på 10.000,- pr. enhet foran og bak. Det er på 3 år 900.000,- Ved å overlevere ansvar for vedlikehold til hver enkelt enhet så sparer vi mange penger. Sameiet vil sørge for at det er maling tilgjengelig, men tenker at utstyr til å ha maling i og male med kan hver enkelt enhet stå for selv.

Det vil bli satt opp en vedlikeholdsplan hvor man da blir ansvarlig for å utføre oppgavene innen august. Du vil måtte si i fra til styret når det er utført slik at det kan krysses av på plan. Blir ikke jobben utført så vil styret leie inn noen som kan utføre og regning vil da bli sendt til enhet.

Øyvind Hauge har utarbeidet en god beskrivelse av hva som må gjøres og et forslag til plan, se vedlegg. Denne vil bli videreutviklet og satt i bruk.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å godkjenne overdragelse av ansvar for vedlikehold av terrasse/veranda fra sameiet til hver enkelt sameier/enhet. Vi ser at vi vil spare enorme summer.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner å overføre ansvar for vedlikehold av terrasser/veranda i sin helhet fra sameiet til hver enkelt enhet. Utføres ikke vedlikehold innen tidsfrist vil man bli økonomisk belastet for innleie.

Vedlegg

4. Beskrivelse av vedlikeholds-punkter (1).pdf

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135.000,- Det er ingen endring fra de siste årene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 135.000,-

Sak 11

Endre lengde periode for styreleder.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser at det er en del og ta tak i sameiet ved en sammensetning på 3 medlemmer. Det er mye og sette seg inn i for eventuell ny leder og tenker at 2 år er kort tid for å kunne utføre vervet sitt og bli kjent med rutiner og samarbeidspartnere. Det at leder og samme medlemsverv alltid er på valg samtidig gjør at naturlig bytte fra medlem til leder bare faller innenfor et verv. Med ulik periode vil dette være mulig for begge medlemsverv.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner endring av vedtektenes §8, hvor leder blir valgt for 3 år av gangen.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret er i gang med å sette opp HMS og vedlikeholdsplan. Det er tatt kurs og jobbet godt i prosessen men det gjenstår en god del. Styret mener det vil være lurt at sittende leder og øvrige medlemmer/vara får jobbet med dette videre i neste periode.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Aronsen Stormark
  Sittende styreleder ønsker å fortsette i vervet. Har lang og god erfaring fra sameiet.
- Liss Liereng
  Jeg ønsker å bidra, og har tidligere innehatt styreverv i sameie i Diabasgangen 14 og 16.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lena Haugen
  Sittende varamedlem som kunne tenke seg å fortsette som vara eller bli medlem.
- Liss Liereng
  Jeg ønsker å bidra, og har tidligere innehatt styreverv i sameie i Diabasgangen 14 og 16.
- Marianne Løver
  Sitrende styremedlem som ønsker fornyet periode.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Halldis Årmot
  Sitte varamedlem som kunne tenke seg å sitte en periode til.
- Lena Haugen
  Sittende varamedlem som kunne tenke seg å fortsette som vara eller bli medlem.
- Liss Liereng
  Jeg ønsker å bidra, og har tidligere innehatt styreverv i sameie i Diabasgangen 14 og 16.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styret har vært stabilt igjennom hele perioden.

Varamedlemmene har vært invitert til alle styremøtene hvorav de har kunne være med å diskutere, men har ikke hatt stemmerettigheter. Styret har vært på kurs og seminar. I forhold til styrearbeid og HMS og er i gang med å sette i gang en større plan for området, både for vedlikehold og HMS. Dette med god hjelp og ideer av Øyvind Hauge

Styret har i løpet av 2025 jobbet med flere prosjekter.

Vi har i 2026 fått nye dører og pumper på 2 av dørene til garasjen (ene døren kommer i april/mai grunnet feil produksjon). Dette har tatt en god del tid for dem som har ventet på en løsning da flere instanser har vært inne i bilde med tanke på ansvar og kostnad. Styret tok en beslutning til slutt om å gå inn i prosjektet alene for å få jobben gjort. Sameiet måtte uansett ha kjøpt seg fullt inn i prosjektet med tiden.

Garasjen ble vasket 2 ganger i fjor, men vi ser at det er behov for en større rengjøring i 2026.

Styret har fått bestilt beslag til alle bod dørene slik at man skal unngå at dørene råtner eller slår seg. De vil bli jevnlig sjekket og ødelagte beslag grunnet uforsiktig bruk, (f.eks, åpne dør på vinter uten å ha måkt) vil bli erstattet og fakturert eier.

Styret har vært fornøyd både sommer og vinter med utførsel av vedlikehold og har i løpet av 2025 også snakket om mulighet for gartner da det er mye av beplantningen på området som ikke klarer seg alene, denne jobben fortsetter i 2026. Vi har fått stor hjelp fra Ellen Hege Stordalen Løver når det kommer til uteområdet rundt garasjeporten og håper at dette vil bære frukter i år. Der er det fortsatt en liten jobb å gjøre.

Styret har høsten 2025 hatt møter med Trysilhus med befaring på innerste byggetrinn. Det ble stille fra dem på slutten av høsten og da vinteren kom så var det ikke mulig å eventuelt gjøre noen endringer. Jobben fortsetter også her inn i 2026.

Det ble satt i gang et ekstraordinært årsmøte angående varmepumpe og vedlikehold av terrasser. Man fant fort ut at saken rundt varmepumpe ble større og mer engasjerende enn ventet så årsmøtet ble trukket og bearbeidet. Nytt årsmøte med bare varmepumpe kom opp og sameiet stemte for innføring av standard oppsett av varmepumpe m/hus på en fast avtale. Avtalen pålegger også service og vedlikehold for å unngå eventuell sjenanse for naboer.

Ellers så har styret tatt tak i stort og smått igjennom året som har gått, det har vært gode samtaler med sameiere og styret er glade for alle tilbakemeldinger og forslag som kommer inn. Styret er veldig avhengig at dere tar kontakt på Vibbo og sender en melding om det er noe som dere ønsker at styret skal ta tak i som er innenfor mandatet.

BOLIGSAMEIET SKRIMSLETTA
ORG.NR. 918869417, KLIENTNR. 3457

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 588 768	3 588 768	3 611 000	3 611 000
Ladeinntekter elbil		138 176	100 947	100 000	100 000
Andre inntekter	3	111 968	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 838 912**	**3 689 715**	**3 711 000**	**3 711 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 406	-92 317	-95 000	-95 000
Styrehonorar	5	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Avskrivninger	12	-4 998	-4 998	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-12 627	-9 531	10 000	10 300
Forretningsførerhonorar		-154 890	-148 935	-154 000	-160 930
Konsulenthonorar		-3 495	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 554 182	-1 580 480	-1 686 000	-1 807 020
Forsikringer		-468 251	-435 808	-440 000	-492 800
Kommunale avgifter	8	-8 879	-8 904	-10 000	-10 000
Energi/fyring	9	-239 880	-223 660	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-489 108	-449 531	-447 000	-490 410
Andre driftskostnader	10	-78 152	-274 705	-381 000	-29 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 219 869**	**-3 363 868**	**-3 548 000**	**-3 419 860**
DRIFTSRESULTAT		**619 043**	**325 847**	**163 000**	**291 140**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 841	15 950	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**19 841**	**15 950**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**638 884**	**341 797**	**163 000**	**291 140**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		638 884	341 797		

Dokument-ID 09222115557573695838

BOLIGSAMEIET SKRIMSLETTA
ORG.NR. 918869417, KLIENTNR. 3457

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	14 162	19 160
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 162**	**19 160**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 603	3 411
Forskuddsbetalte kostnader		124 111	2 310
Andre kortsiktige fordringer	13	70	42 378
Driftskonto OBOS-banken		943 175	541 155
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	459
Sparekonto OBOS-banken		556 926	407 498
SUM OMLØPSMIDLER		**1 627 885**	**997 211**
SUM EIENDELER		**1 642 047**	**1 016 371**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 425 142	786 258
SUM EGENKAPITAL		**1 425 142**	**786 258**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 272	67 979
Leverandørgjeld		133 586	154 210
Skyldige offentlige avgifter	14	624	1 548
Annen kortsiktig gjeld	15	4 423	6 376
SUM KORTSIKTIG GJELD		**216 904**	**230 113**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 642 047**	**1 016 371**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Kongsberg, __.__.2026
Styret i Boligsameiet Skrimsletta

Kenneth Aronsen Stormark Marianne Løver Sandra Selstad

Dokument-ID 09222115557573695838

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 571 968
Garasje	16 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 588 768**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	388
Innkreving til vedlikehold av ventilasjon	111 580
SUM ANDRE INNTEKTER	**111 968**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-40 600
Påløpte feriepenger	-4 423
Arbeidsgiveravgift	-25 383
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 406**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-135 000
SUM STYREHONORAR	**-135 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 173

Dokument-ID 09222115557573695838

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-12 627
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 627**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-981 492
Drift/vedlikehold VVS	-4 111
Drift/vedlikehold elektro	-42 044
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-388 594
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 721
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 695
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 338
Kostnader dugnader	-2 187
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 554 182**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-8 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-8 879**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-239 880
SUM ENERGI / FYRING	**-239 880**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Håndverktøy	-33 900
Annet driftsmateriale	-13 821
Andre driftskostnader	-4 129
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 670
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 173
Andre kontorkostnader	-3 056
Telefon, annet	-4 065
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 138
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-78 152**

Dokument-ID 09222115557573695838

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 105
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 365
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	371
SUM FINANSINNTEKTER	**19 841**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2023	24 990	
Avskrevet tidligere	-5 831	
Avskrevet i år	-4 998	
		14 161
Snøfreser		
Tilgang 2019	38 900	
Avskrevet tidligere	-38 899	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**14 162**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-4 998**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gebyr	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**70**

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-624
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-624**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-4 423
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 423**

Dokument-ID 09222115557573695838

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET SKRIMSLETTA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET SKRIMSLETTA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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 sameiet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6D0VQ-0D4LE-DFBQM-3EP8X-PEYF2-EOAFW

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

[redacted]

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6D0VQ-0D4LE-DFBQM-3EP8X-PEYF2-EOAFW

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.

Vedlegg 3 til sak 7. Slitne gjerder



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innholdet i dette dokumentet skal vedlikeholdes med Microsoft Word for å ha tilstrekkelig fleksibilitet ift å flette bilder i tekst, og å legge til ulike bildeelementer (e.g. piler).

For distribusjon til alle seksjonseiere skal dokumentet eksporteres til PDF og lastes opp til Vibbo, slik at man får tilgang til dokumentet via en link fra et Vibbo innlegg fra styret.

Beskrivelse av utvendige vedlikeholds-punkter (beising) i Skrimsletta boligsameie.

Til alle seksjonseiere i Skrimsletta boligsameie.

Utvendig vedlikehold (beising) av boligseksjonene i Skimsletta boligsameie består av en rekke *vedlikeholds-punkter*.

Hvert vedlikeholds-punkt har en *ansvarlig* for gjennomføring:

- Seksjons-eier 1. etg,
- Seksjons-eier 2. etg, eller
- Sameiet

Vedlikeholds-punktene skal utføres innenfor ulike *intervaller* (antall år).

Nedenfor er en oversikt over alle utvendige vedlikeholds-punkter (beising) for leilighetene i Skrimsletta boligsameie, gruppert etter «ansvarlig».

Oversikten beskriver hvert vedlikeholds-punkt, med krav til *maksimum* beise-intervall.

Etter beskrivelsene ligger det en tilhørende «mal» som skal brukes for å melde årstall for sist utført vedlikehold for hvert vedlikeholds-punkt tilbake til styret.

Slik tilbakemelding sendes hvert år på e-post til <e-post> innen 1. november - dersom det er utført noe vedlikehold det året, eller dersom tilbakemelding tidligere aldri er sendt.

Dette er nødvendig for at både styret og alle sameiere skal ha oversikt over vedlikeholds-status for hele sameiet.

Husk – vi er alle i ytterste konsekvens i fellesskap økonomisk ansvarlige for vedlikehold av hele sameiet!

Kontinuerlig oppdatert vedlikeholds-status for hele sameiet vil være tilgjengelig for alle via denne lenken: <lenke til status PDF>.

Vedlikeholds-status forklaring.

Eksempel fra 2025:	
2024/2027	Sist beiset 2024, Neste beising 2027. Innenfor intervall.
2019/2024	Sist beiset 2019, Skulle vært beiset 2024. Utenfor intervall.
	Status aldri rapportert.
	Ikke relevant for seksjonen.

Vedlikeholds-punkter for **1. etasje**

Vedlikeholds-punkter for 1. etasje

Vedlikeholds-punkter	**Beskrivelse**
Verandagulv inngang	 Under tak, men mye trafikk. **Intervall**: 3 år

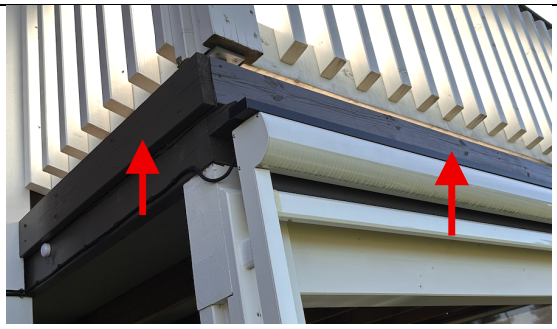
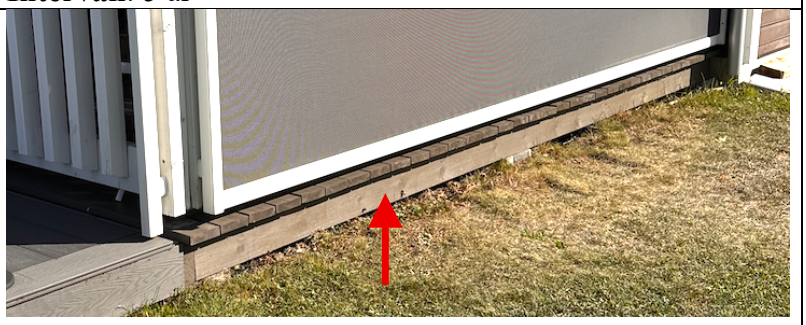
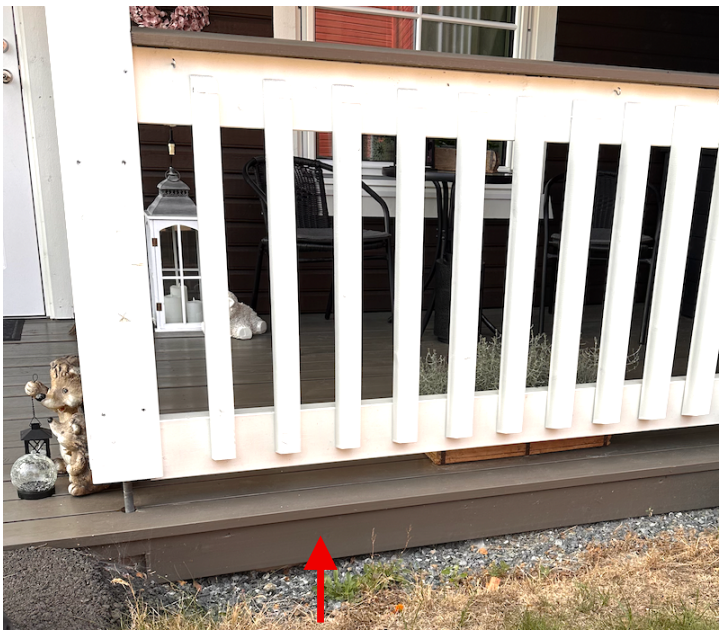
Vedlikeholds-punkter for **1. etasje**

Verandagulv bakside	 Under tak, og mindre trafikk enn ved inngang. **Intervall**: 5 år

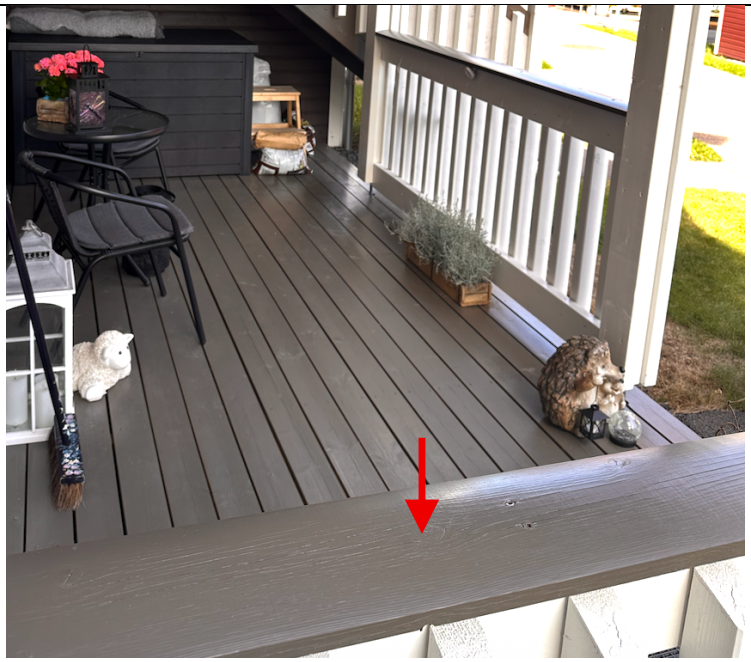
Vedlikeholds-punkter for **1. etasje**

Trapp underside	 Hele underside og utsiden av sidevange. Det meste under tak, minimal slitasje. **Intervall**: 8 år
Verandagulv sider oppe	

Vedlikeholds-punkter for **1. etasje**

	 Av praktiske årsaker for utføring av arbeidet tillegges dette punktet seksjonseier i 1. etasje. **Intervall**: 5 år
Verandagulv sider nede, forside og bakside	  **Intervall**: 5 år

Vedlikeholds-punkter for **1. etasje**

Rekkverk håndrekke inngang	 Slitasje fra regn på horisontale flater. **Intervall**: 3 år
Rekkverk håndrekke bakside	 Slitasje fra regn på horisontale flater. **Intervall**: 3 år

Vedlikeholds-punkter for **1. etasje**

Levegg	 Slitasje fra regn, særlig horisontale flater. **Intervall**: 3 år

Mal for melding til styret for **1. etasje**

Mal for melding til styret for **1. etasje**

Melding sendes på e-post til <e-post>

Vedlikeholds-punkter	**Utført (årstall)**
Verandagulv inngang	
Verandagulv bakside	
Trapp underside	
Verandagulv sider oppe	
Verandagulv sider nede	
Rekkverk håndrekke inngang	
Rekkverk håndrekke bakside	
Levegg	

Vedlikeholds-punkter for **2. etasje**

Vedlikeholds-punkter for 2. etasje

Vedlikeholds-punkter	**Beskrivelse**
Verandagulv inngang	**Bilder:** <Verandagulv inngang oppe> Under tak, men mye trafikk. **Intervall**: 3 år
Verandagulv bakside	**Bilder:** <Verandagulv bakside oppe> Ikke under tak. **Intervall**: 3 år
Trapp overside	 Trappetrinn, innsider og topp av sidevanger.

Vedlikeholds-punkter for **2. etasje**

	Bare delvis under tak, og mye trafikk. **Intervall**: 3 år
Rekkverk håndrekke inngang	<Håndrekke veranda oppe>  Håndrekke ved veranda og ved trapp. Slitasje fra regn på horisontale flater. **Intervall**: 3 år
Rekkverk håndrekke bakside	**Bilder**: Slitasje fra regn på horisontale flater. **Intervall**: 3 år

Mal for melding til styret for **2. etasje**

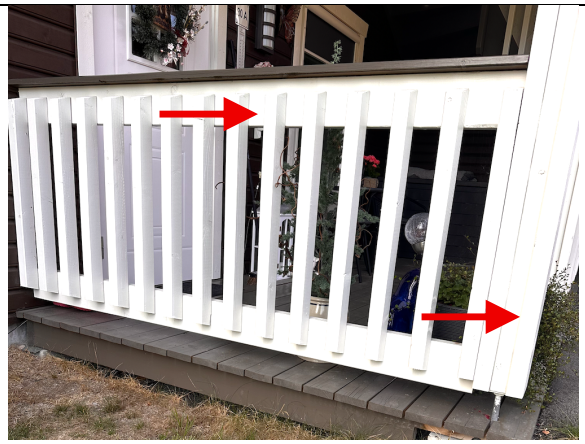
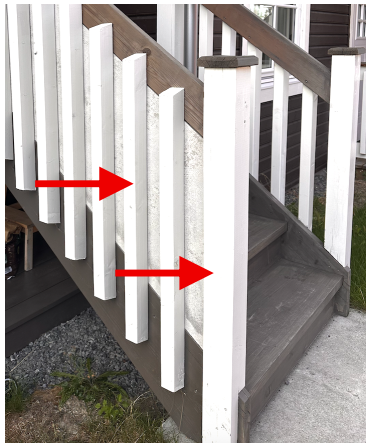
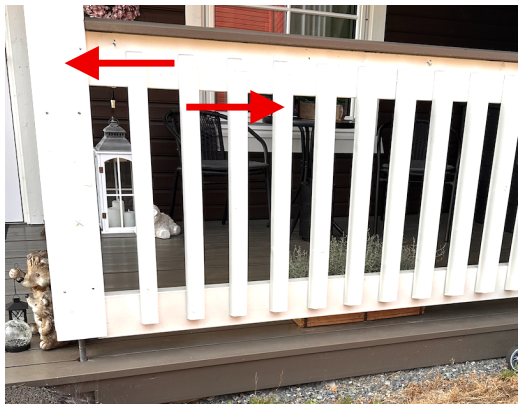
Mal for melding til styret for 2. etasje

Melding sendes på e-post til <e-post>

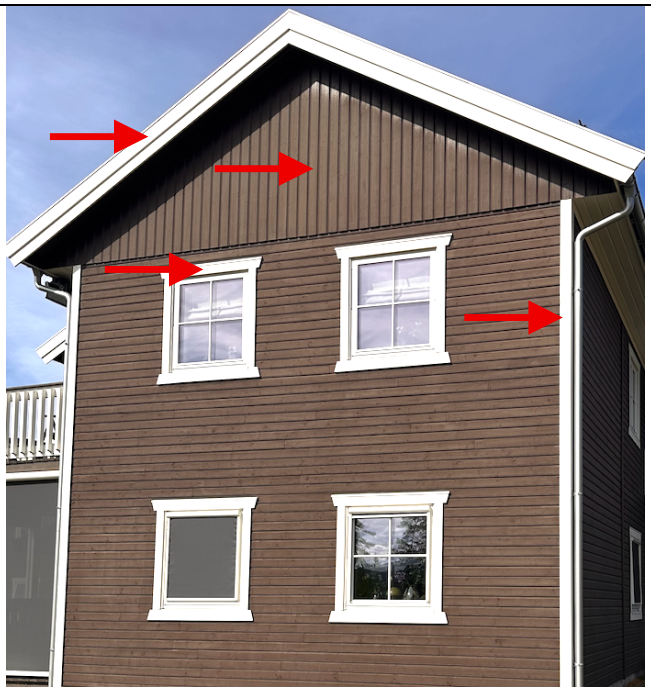
Vedlikeholds-punkter	**Utført (årstall)**
Verandagulv inngang	
Verandagulv bakside	
Trapp overside	
Rekkverk håndrekke inngang	
Rekkverk håndrekke bakside	

Vedlikeholds-punkter for **sameiet**

Vedlikeholds-punkter for sameiet

Vedlikeholds-punkter	
Rekkverk, stolper	  

Vedlikeholds-punkter for **sameiet**

	 Rekkverk, stolper, dragere – forside og bakside, begge etasjer. **Intervall**: N år
Utvendig panel, vinduer, lister	 <Boder>

Vedlikeholds-punkter for **sameiet**

	  Utvendig panel, hjørnekasser, gesimser - seksjoner og boder. **Intervall**: N år

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.26
Selskapsnummer: 3457 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET SKRIMSLETTA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kenneth Aronsen Stormark er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kjersti Schanke og Ellen Hege Stordalen Løver er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Disposisjonsrett til tomt utenfor stuevinduene

Årsmøtet vedtar disposisjonsrett til areal 2 meter ut fra stuevinduer på endeleilighet i 1 etasje avrundet mot tinglyst areal bak og vedtatt areal foran

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Hyller i garasjen til vannkanner.

Styret undersøker muligheten for å sette opp hyller i garasjen til lagring av vann. Hvis dette er mulig, settes disse opp og hver boenhet tildeles plass.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Slitne gjerder

Forslag til vedtak:
Forslag 1:
Årsmøte vedtar å utbedre gjerdet

Forslag 2:
Årsmøte vedtar å fjerne gjerdet

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Ballspill

Forby ballspill på gangveier og terrasse/veranda for å unngå bråk og skader.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vedlikehold av terrasser.

Årsmøte godkjenner å overføre ansvar for vedlikehold av terrasser/veranda i sin helhet fra sameiet til hver enkelt enhet. Utføres ikke vedlikehold innen tidsfrist vil man bli økonomisk belastet for innleie.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 135.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Endre lengde periode for styreleder.

Årsmøte godkjenner endring av vedtektenes §8, hvor leder blir valgt for 3 år av gangen.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

[redacted]

Styremedlem (kun 1 skal velges)

[redacted]

[redacted]

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET SKRIMSLETTA

Organisasjonsnummer: 918869417
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 22. april kl. 09:00 til 25. april kl. 09:00 og møtet ble avholdt 22. april 2026, Klubbhuset ved Skrim Idrettspark. Bak håndballhallen. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller at Kenneth Aronsen Stormark leder årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Kenneth Aronsen Stormark er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Schanke og Ellen Hege Stordalen Løver er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Disposisjonsrett til tomt utenfor stuevinduene

Fremmet av: Liss Liereng

Ber om disposisjonsrett til tomt utenfor stuevinduene på endeleilighet 28a ca 2 meter ut. Disposisjonsretten avsluttes i sammenheng med vedtatt tomt foran og tinglyst tomt bak. Disposisjonen innebærer rett til å forskjønne arealet, eventuelt anlegge kjøkkenhage.

Styrets innstilling
Kunne tilbakestilles, skal ikke være til sjenanse.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar disposisjonsrett til areal 2 meter ut fra stuevinduer på endeleilighet i 1 etasje avrundet mot tinglyst areal bak og vedtatt areal foran
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Hyller i garasjen til vannkanner.

Fremmet av: Toril Stangnæs

Myndighetene oppfordrer til at alle lagrer vann som beredskapstiltak. Dette krever plass og i utebodene er det ikke frostsikkert, men det er det i garasjen.

Styrets innstilling
Styret innstiller til at man ikke skal vedta forslaget, Det skal være nok rom i teknisk bod til å lagre et par vanndunker. Man kan heller ikke sette opp en slik løsning i trapperommet da dette er en rømningsvei. (Blir forslaget vedtatt må det også gjøres en endring i husordensregel om hva som er tillatt av oppbevaring i garasjen.)

> **Forslag til vedtak:**

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **41**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Slitne gjerder

Fremmet av: Eirik Furnes

Gjerdet trenger en overhaling. Uten å ha sjekket andre plasser, så kan sikkert antas andre plasser trenger også litt stell.

Regner med bilde er selvforklarende.

Utbedre/skifte ut. Alternativt fjerne og stelle hekken.

Dugnad/fagfolk?

Styrets innstilling
Styret har i 2025 bestemt at disse gjerdene skal fjernes og la naboene sine hekker være grense. Men ønsker gjerne at denne saken da stemmes over for å se om et flertall ønsker å bruke ressurser på forbedring og vedlikehold.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Ballspill

Fremmet av: Anne-Berit Aak

Jeg vil foreslå at det skal være forbudt med ballspill i sameie, det finnes fotball bane og idrettsanlegg en liten gangvei til skolen i nærheten. Det er fare for at ruter knuses/ødlegges , rekkverk som brukes til mål tåler ikke dette, og ved altandekke så bråker det voldsomt selv om dørene er igjen.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Vedlikehold av terrasser.

I dag er hver enhet ansvarlig for vedlikehold av veranda/terrassegulv og håndrekke/toppbord.

Styret har sett på nødvendighet med vedlikehold av rekkverk med stolper, hvor det er anbefalt at rekkverk med stolper males hvert 3-4 år og toppen av hver stolpe males annen hvert år. Dette vil være en betydelig kostnad for sameiet om vi skal leie inn folk til å gjøre dette. i kortere intervaller enn selve maling av huset. Estimert lå maling av rekkverk og trapp (det hvite) på 10.000,- pr. enhet foran og bak. Det er på 3 år 900.000,- Ved å overlevere ansvar for vedlikehold til hver enkelt enhet så sparer vi mange penger. Sameiet vil sørge for at det er maling tilgjengelig, men tenker at utstyr til å ha maling i og male med kan hver enkelt enhet stå for selv.

Det vil bli satt opp en vedlikeholdsplan hvor man da blir ansvarlig for å utføre oppgavene innen august. Du vil måtte si i fra til styret når det er utført slik at det kan krysses av på plan. Blir ikke jobben utført så vil styret leie inn noen som kan utføre og regning vil da bli sendt til enhet.

Øyvind Hauge har utarbeidet en god beskrivelse av hva som må gjøres og et forslag til plan, se vedlegg. Denne vil bli videreutviklet og satt i bruk.

Styrets innstilling
Styret innstiller på å godkjenne overdragelse av ansvar for vedlikehold av terrasse/veranda fra sameiet til hver enkelt sameier/enhet. Vi ser at vi vil spare enorme summer.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135.000,- Det er ingen endring fra de siste årene.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 135.000,-
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Endre lengde periode for styreleder.

Styret ser at det er en del og ta tak i sameiet ved en sammensetning på 3 medlemmer. Det er mye og sette seg inn i for eventuell ny leder og tenker at 2 år er kort tid for å kunne utføre vervet sitt og bli kjent med rutiner og samarbeidspartnere. Det at leder og samme medlemsverv alltid er på valg samtidig gjør at naturlig bytte fra medlem til leder bare faller innenfor et verv. Med ulik periode vil dette være mulig for begge medlemsverv.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner endring av vedtektenes §8, hvor leder blir valgt for 3 år av gangen.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret er i gang med å sette opp HMS og vedlikeholdsplan. Det er tatt kurs og jobbet godt i prosessen men det gjenstår en god del. Styret mener det vil være lurt at sittende leder og øvrige medlemmer/vara får jobbet med dette videre i neste periode.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Kenneth Aronsen Stormark (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liss Liereng
Kenneth Aronsen Stormark

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Lena Haugen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lena Haugen
Liss Liereng
Marianne Løver

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Liss Liereng (16 stemmer)
Halldis Årmot (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lena Haugen
Liss Liereng
Halldis Årmot

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2863260451 / Lars Martin Nilsrud, tlf. 92629560
Sportsveien 21C, 3615 Kongsberg
Gnr. 113, bnr. 51, snr. 48 i Kongsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

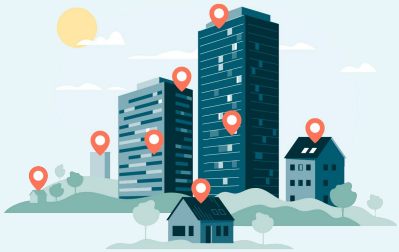
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2863260451
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Lars Martin Nilsrud
Eiendomsmegler

926 29 560
lars.martin.nilsrud@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no