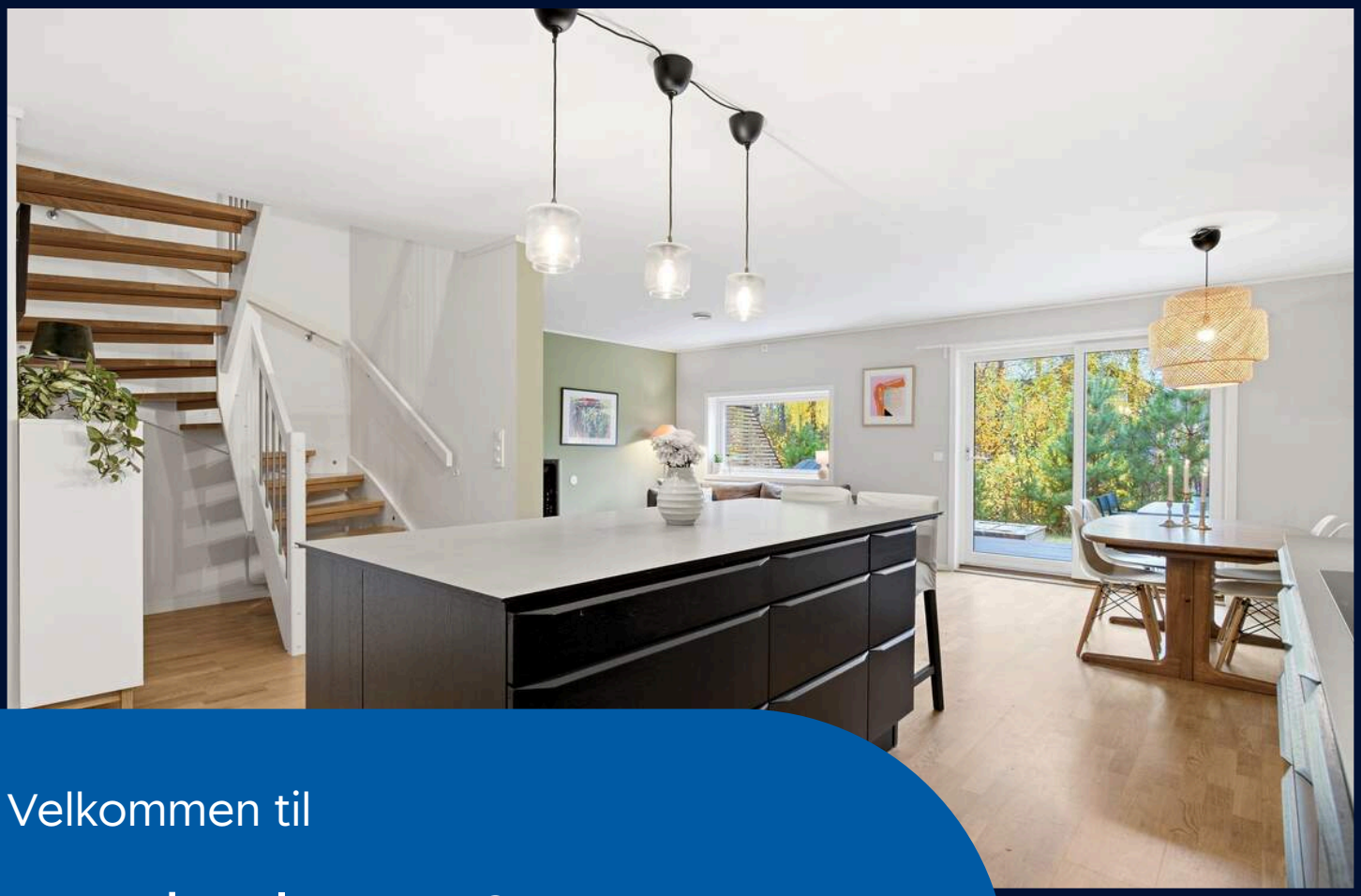




Velkommen til

Hovdeplassen 25
3612 Kongsberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hovdeplassen 25
3612 Kongsberg

Kjedet enebolig fra 2013 over to plan m/3 sov på Gamlegrendåsen nord |Takterrasse på ca. 28 m² |To stuer og to bad |Carport

Velkommen til Hovdeplassen 25. Kjedet enebolig fra 2013 over to plan med tre soverom, to stuer og takterrasse.

Boligen har en barnevennlig beliggenhet med kort vei til Hovdeplassen barnehage, Madsebakken skole og bussholdeplass. Første etasje har en moderne stue- og kjøkkenløsning med kjøkkenøy og god plass til spisebord, ett soverom og et bad/vaskerom. I andre etasje finner du en ekstra stue, to soverom, en praktisk innvendig bod og et bad med både dusj og badekar.
Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 100 000
Andel fellesgjeld pr 28.09.2026	kr	5 994
Omkostninger*	kr	128 590
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 234 584
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 011
BRA/BRA-I		140/127 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 181 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2013
Energimerking		C

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	**5 100 000**
Andel fellesgjeld pr 28.09.2026	kr	**5 994**
Omkostninger*	kr	**128 590**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**5 234 584**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 011**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 127 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 128 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 6 891 pr. år for 2025
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 6 891,- i 2025.
I dette beløpet inngår feiing, renovasjon, vann og avløp.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Fakturert beløp på eiendomsskatt i 2025 er 3 176,-.
Kommunal eiendomsskatt: kr 3 176 pr. år for 2025

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening.

Foreningens navn er Hovdeplassen velforening..

Registerbetegnelse
Gnr. 8394, bnr. 11, snr. 8 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 8563, bnr. 48 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/38.)

Om sameiet
Sameiet Hovdeplassen (org.nr. 913 593 561) består av 21 eierseksjoner på eiendommen gnr. 8394, bnr. 11 i Kongsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.12.2013, med en sameiebrøk på 1/21 per seksjon. Kongsberg Boligbyggelag AL (KBBL) er sameiets forretningsfører.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 25.03.2026:
- Årsregnskap for 2025 ble godkjent og budsjett for 2026 tatt til orientering.
- TC Newco Norway IV AS (Ernst & Young) ble valgt som sameiets revisor.
- Samlet styrehonorar for foregående periode ble godkjent med kr 42 000,-.
- Det ble besluttet at styret utarbeider et veiledningsvedlegg til boligmappen om

egenberedskap.

Planlagte og nylig utførte vedlikeholdsprosjekter:
• Takrengjøring: Gjennomført avtale med Himla Rent Renhold for spyling, mosefjerning, impregnering og rens av takrenner på alle boliger i 2026 (avtalepris kr 72 750,-).
• Eksteriørmaling: Neste runde med utvendig maling av boligene er planlagt påbegynt i 2027 eller 2028 (kostnadsanslag kr 1 800 000,-).
• Beising: Beising av vinduer og dører (2 strøk) vurderes utført i sammenheng med malingsprosjektet, senest i 2029 (kostnadsanslag ca. kr 662 000,-).
• Avløpsnett: Spyling av utvendige avløpsrør fram til kommunalt tilknytningspunkt ligger inne i vedlikeholdsplanen for 2027 (kostnadsanslag kr 25 000,-).
• Trafikksikkerhet: Det er anskaffet to fartsdempere i asfalt samt nytt trafikkspeil i rustfritt stål ved lekeplassen.

Fasiliteter og fellesarealer:
Sameiets fellesarealer omfatter internveier, tre gjesteparkeringsområder, felles avfallsstasjon med renovasjonsskap og to opparbeidede lekeplasser med lekeutstyr. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte bod, privat uteareal og parkering i garasje eller carport. Sameiet har avtale om snømåking foran renovasjonsskapene.

Bruksregler og bygningsmessige endringer:
• Søknadsplikt: Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker fellesarealer eller bygningsmassen uten skriftlig søknad til og godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette gjelder blant annet oppsetting av varmepumper, elbilladere, markiser, utvendige persienner og parabolantenner.
• Varmepumper: Utendørs lydnivå skal tilfredsstille kravene i NS 8175 (maks 40 dB ved fasade/nabobygning om kvelden). Utvendig del bør skjules med kledning tilpasset husets fasade og anbefales plassert i carport.
• Solskjerming: Valg av markiser og solskjerming skal avklares med styret for å sikre en enhetlig fasadeprofil.
• Kjøring og miljø: Kjøring er kun tillatt på asfalterte områder. Tomgangskjøring er ikke tillatt. Avfall skal kildesorteres i henhold til gjeldende rutiner.

Eierbetingelser:
Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Kun fysiske personer kan erverve boligseksjoner, med lovbestemte unntak for visse juridiske personer (som stat, fylkeskommune, kommune eller stiftelser med boligformål, inntil 10 %, men minst én seksjon).

Skadesaker og reklamasjoner:
Det har vært avdekket vannlekkasjer fra defekte radonbrønner/radonrør bygget inn i skillevegg i enkelte boliger i sameiet, hvor feil og skader oppsto under oppføring. Følgeskader er håndtert via sameiets bygningsforsikring, og det er fremmet regresskrav overfor utbygger (OBOS Block Watne).

Sameiet arrangerer årlig vårdugnad før 17. mai med sosialt samvær, og har tradisjon for sommerfest.

Areal
Kjedehus:

BRA-i: 127 m2
BRA-e: 13 m2
BRA total: 140 m2

1. etasje

BRA-i: 64 m2.
BRA-e: 8 m2.
TBA: 32 m2.

2. etasje
BRA-i: 63 m2.
BRA-e: 5 m2.
TBA: 28 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
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
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype

Enebolig

Parkering
Parkering i carport og på oppstillingsplass på egen tomt.

Sameiet har tre gjesteparkeringsområder på fellesareal.

Tomt
Tomteareal er 181 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet på 4 099 m².

Seksjonen har tilleggsdel grunn i henhold til seksjoneringen. Eiendommen ligger i et lett skrånet terreng og har gode solforhold, med umiddelbar nærhet til skog og friområder. Sameiets fellesarealer er opparbeidet med asfalterte internveier, avfallsplass og lekeplasser med lekeutstyr. Seksjonseierne har i tillegg rett til bruk av felles grøntareal på gnr. 8394 bnr. 8, samt en ideell andel (1/38) i realsameie på gnr. 8563 bnr. 48 som er opparbeidet som felles lekeområde.

Byggeår
Ca. 2013

Innhold
Kjedet enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
1. etasje BRA-e: Bod på 8 m² med utvendig adkomst.
2. etasje BRA-i: Stue, to soverom, bad og bod.
2. etasje BRA-e: Bod på 5 m² med utvendig adkomst.

Dels takoverbygget terrasse på 7 m² ved inngangspartiet, terrasse på 25 m² med adkomst fra stue/terreng og takterrasse på ca. 28 m² over carport med adkomst fra stue i 2. etasje. Seksjonen disponerer carport.

Standard
Kjedet enebolig over to plan, oppført i 2013, med en gjennomtenkt og familievennlig planløsning. Boligen byr på gode oppholdsrom i begge etasjer, lekkert kjøkken i åpen løsning med stuen, to bad, tre soverom og flotte uteplasser med markterrasse, inngangsterrasse og en stor takterrasse over carporten.

Entré:
Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med flislagt gulv med varme og god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i garderobeskap. Rommet leder naturlig videre inn til oppholdsrommene i første etasje.

Stue:
Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og danner et romslig oppholdsrom med plass til både sofagruppe og spisebord. En peisovn med gir lun varme på kjølige dager, og store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det direkte utgang via skyvedør til markterrassen.

Kjøkken:
Moderne kjøkken som er innredet med glatte fronter, benkeplate i laminat og en praktisk kjøkkenøy med sitteplasser og ekstra oppbevaring. Innredningen er utstyrt med bred induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum av stål, komfyrvakt, vannstoppsystem og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom:
Kombinert bad og vaskerom i første etasje med fliser på vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger, utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin, samt balansert ventilasjon.

Soverom (1. etasje):
Soverommet i første etasje har god plass til seng og garderobeløsning, og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.

Stue (2. etasje):
I andre etasje finner du en lys og luftig stue som gir boligen en ekstra oppholdssone for familie og besøkende. Rommet har direkte utgang til en romslig takterrasse beliggende over carporten.

To soverom (2. etasje):
Andre etasje rommer to soverom, begge soverommene har garderobeløsning og plass til seng og øvrig soveromsmøblement. Hovedsoverommet har i tillegg direkte adkomst til en praktisk innvendig bod som kan benyttes som walk-in garderobe.

Bad (2. etasje):
Stort baderom i andre etasje med flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og et frittstående badekar, samt balansert ventilasjon.

Terrasser:
Utearealene er fordelt over tre soner. Ved inngangspartiet er det en dels takoverbygget terrasse med skiferdetaljer og trekonstruksjon, fra stuen i første etasje er det adkomst til en markterrasse på baksiden, og fra stuen i andre etasje er det utgang til en takterrasse over carporten med tilhørende utvendig bod.

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

Lagring:
Boligen har en utvendig sportsbod på 8 m² i første etasje med adkomst i bakkant av carport, en innvendig bod i andre etasje med adkomst fra soverom, samt en utvendig bod på 5 m² med adkomst fra takterrassen i andre etasje.

Sameiet skal sette i gang med vedlikeholdsarbeid hovedsakelig knyttet til utvendige treoverflater og enkelte konstruksjonsdetaljer med økt fuktbelastning. Arbeidet skal starte i løpet av oktober 2026. Det er ikke satt av midler til dette vedlikeholdet i budsjettet for 2026. Økning i kostnader må påberegnes. Beskrivelse på adressevise observasjoner som gjelder for denne eiendommen, gjort av boligbyggelaget: "Det ble observert vedlikeholdsbehov på hjørnekasser og limtrestolpe. Ved avslutning av kledning mot støttemuren ved carport mot nr. 23 ligger treverk i direkte eller svært nær kontakt med betong/mur. Stikkprøve viste tydelige tegn til påbegynt råteutvikling. Fliser på støpt dekke ved inngangspartiet har flere steder redusert avstanden mellom treverk og ferdig dekke. Stolpen har ikke lenger en tydelig fri dryppkant, og kledningen ligger nært dekket.
Tilsvarende forhold ble registrert flere steder i sameiet.

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. skjøt på dekkbord mellom to kledningsfelt mot carport ble det observert oppsprekking og begynnende råteutvikling."

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takkonstruksjon/Loft
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Kun noe adkomst via liten luke i himling i gang 2.etasje. Ingen stige

- Ytterdører
Det er registrert skade på terrassedør.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er registrert «bom» i skifer.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 2
Halvparten av forventet brukstid på vanntett sjikt er oppbrukt. Det er stedvis liten/ ingen avstand mellom gulv og kledningsbord. Fare for fuktrelaterte skader.

- Overflater - gulv
Stedvis skader/ slitasje på overflater.

- Overflater - vegger og himlinger
Det er registrert stedvis slitasje/ skader. Hull i vegg etter innfesting.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendige dører
Det er registrert stedvis noe synlig slitasje.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Det er registrert avskalling på fliser.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv
Det er registrert riss/ slitasje på fliser. Det er noe svakt fall til sluk. Stedvis noe motfall.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Mangler sensor til waterguard

- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
Det er påvist sprekker i fliser.

- 2. Etasje Bad - Overflater gulv

Det er stedvis noe riper/ synlig slitasje på fliser. Det er noe svakt fall til sluk. Stedvis noe motfall.

- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

- Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Andre installasjoner
Sentralstøvsuger: Boligen har installert sentralstøvsuger. Sentralstøvsuger er ikke teknisk vurdert av undertegnede. Internett: Boligen er tilknyttet fibernett. Boks er plassert i el-skap. Utstyret er ikke teknisk vurdert av undertegnede.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det er mer enn 5 år siden siste el-kontroll.

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
Boligen har en solrik og attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Gamlegrendåsen Nord i Kongsberg. Eiendommen ligger tilbaketrukket i rolige og barnevennlige omgivelser, med skogen og friområdene tett innpå i bakkant av bebyggelsen. Området er preget av et trygt og godt bomiljø med lite biltrafikk, og like utenfor huset finnes et pent opparbeidet fellesareal med lekeplass og grøntområder.

For barnefamilier gir beliggenheten en enkel og velfungerende logistikk i hverdagen. Hovdeplassen barnehage ligger bare en kort gåtur unna boligen, og i nærområdet finner du også Langekjenntunet barnehage og Løvås barnehage. Skolehverdagen er trygg med gang- og sykkelavstand til Madsebakken barneskole samt Tislegård ungdomsskole. De daglige innkjøpene ordnes raskt hos Joker Risteigen, som holder søndagsåpent en kort spasertur unna, eller på Spar Kongsberg litt lenger ned i åsen.

Nærområdet innbyr til et aktivt friluftsliv til alle årstider. Rett bak boligfeltet har du umiddelbar tilgang til skogsterrenget med merkede turstier og preparert lysløype på Gamlegrendåsen med kveldsbelysning. For idrett og lek finnes Gamlegrendåsen Nord aktivitetspark i gangavstand, utstyrt med fasiliteter for ballspill. Vinterstid er det i tillegg en kort kjøretur til alpinbakker og

aktiviteter hos Skimore Kongsberg i Funkelia, samt løypenettet innover mot Knutefjell.

Kongsberg sentrum ligger en kort kjøretur unna med et bredt utvalg av forretninger, spisesteder, kulturtilbud og servicetjenester. Kollektivtilbudet er godt med bussholdeplass på Hovdeplassen en kort spasertur fra huset. For pendlere er det enkel adkomst til Kongsberg stasjon, omtrent fem minutter unna med bil, med jevnlige togavganger i retning Drammen og Oslo.

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.

Kjedet enebolig over to plan, oppført med støpt plate på mark. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Taket er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av 21 boenheter den 09.01.2019. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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 og vedfyring. Peisovn. Gulvvarme på bad/vaskerom i 1. etasje og på bad i 2. etasje.

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 datert 08.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett via fibernett er inkludert i felleskostnadene. Tilleggsavtaler utover hva som inngår i fellesavtalen til sameiet faktureres eier som tillegg.

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

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.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav radonaktsomhet.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er Gamlegrendåsen nord (plan-ID 336R), vedtatt 19.08.2009, innenfor felt KS-C10. En mindre del av eiendommen (ca. 8 m²) er regulert til annen veigrunn.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022–2030, vedtatt 22.06.2022. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 8.2 gjelder arealformål i eldre reguleringsplaner foran kommuneplanen der reguleringsplanen er mer detaljert.

Radon:
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 middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

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 vei, 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.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 200 329 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 801 316 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.

Eier
Ole Magnus Hansen
Ingvild Bergan

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

3303/8394/11/8:
09.12.2013 - Dokumentnr: 1067605 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/21

20.12.2013 - Dokumentnr: 1111330 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Bestemmelsen gjelder pliktig medlemskap i Hovdeplassen velforening. I skjøtet er det også inntatt avtaler om pliktig medlemskap i sameiet Hovdeplassen, samt at seksjonseier skal ivareta fredet steingjerde på eiendommen i henhold til gjeldende skjøtselsplan for reguleringsplan R336 Gamlegrendåsen nord.

Eiendommens rettigheter:

30.04.2014 - Dokumentnr: 342692 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 3303 GNR: 8563 BNR: 48
Bestemmelse om felles lekeområde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Eiendommen har rett til bruk av felles lekeplass (FL3) på gnr. 8563 bnr. 48 i forbindelse med feltutvikling på Gamlegrendåsen nord. Drift og vedlikehold bekostes og besørges av brukerne i fellesskap.

21.04.2015 - Dokumentnr: 346086 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 3303 GNR: 8394 BNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3303 GNR: 8394 BNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3303 GNR: 8394 BNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3303 GNR: 8394 BNR: 14
Bestemmelse om benyttelse av areal til fri- og fellesområder
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Eiendommen har rett til bruk av felles grøntareal (FG-C10) på gnr. 8394 bnr. 8. Drift og vedlikehold

bekostes og besørges av brukerne i fellesskap.

3303/8563/48:
13.03.2013 - Dokumentnr: 211456 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3303 GNR: 8563 BNR: 1

05.08.2013 - Dokumentnr: 648421 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8394 BNR: 11
Rett til bruk av lekeplass

30.04.2014 - Dokumentnr: 342692 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8394 BNR: 11 SNR 1-21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8563 BNR: 14-17, 34-46
Bestemmelse om felles lekeområde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring om rett til felles lekeplass (FL3) på gnr. 8563 bnr. 48. Rettighetshaverne har rett til bruk av lekeplassen, og drift og vedlikehold bekostes og besørges av brukerne i fellesskap.

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.

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
Sameiet skal sette i gang med vedlikeholdsarbeid hovedsakelig knyttet til utvendige treoverflater og enkelte konstruksjonsdetaljer med økt fuktbelastning. Arbeidet skal starte i løpet av oktober 2026. Det er ikke satt av midler til dette vedlikeholdet i budsjettet for 2026. Økning i kostnader må påberegnes. Beskrivelse på adressevise observasjoner som gjelder for denne eiendommen, gjort av boligbyggelaget: "Det ble observert vedlikeholdsbehov på hjørnekasser og limtrestolpe. Ved avslutning av kledning mot støttemuren ved carport mot nr. 23 ligger treverk i direkte eller svært nær kontakt med betong/mur. Stikkprøve viste tydelige tegn til påbegynt råteutvikling. Fliser på støpt dekke ved inngangspartiet har flere steder redusert avstanden mellom treverk og ferdig dekke. Stolpen har ikke lenger en tydelig fri dryppkant, og kledningen ligger nært dekket.
Tilsvarende forhold ble registrert flere steder i sameiet.

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* 1,50% (forutsatt salgssum kr 5 100 000,-), kr 76 500,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Kongsberg, kr 6 200,-
Markedspakke Kongsberg, kr 22 000,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting KBBL, kr 4 000,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr KBBL*, kr 6 725,-
Totalt, kr 151.130,-

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. 5 100 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Reiersrud Eiendom den 15.10.2026.

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 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- 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.





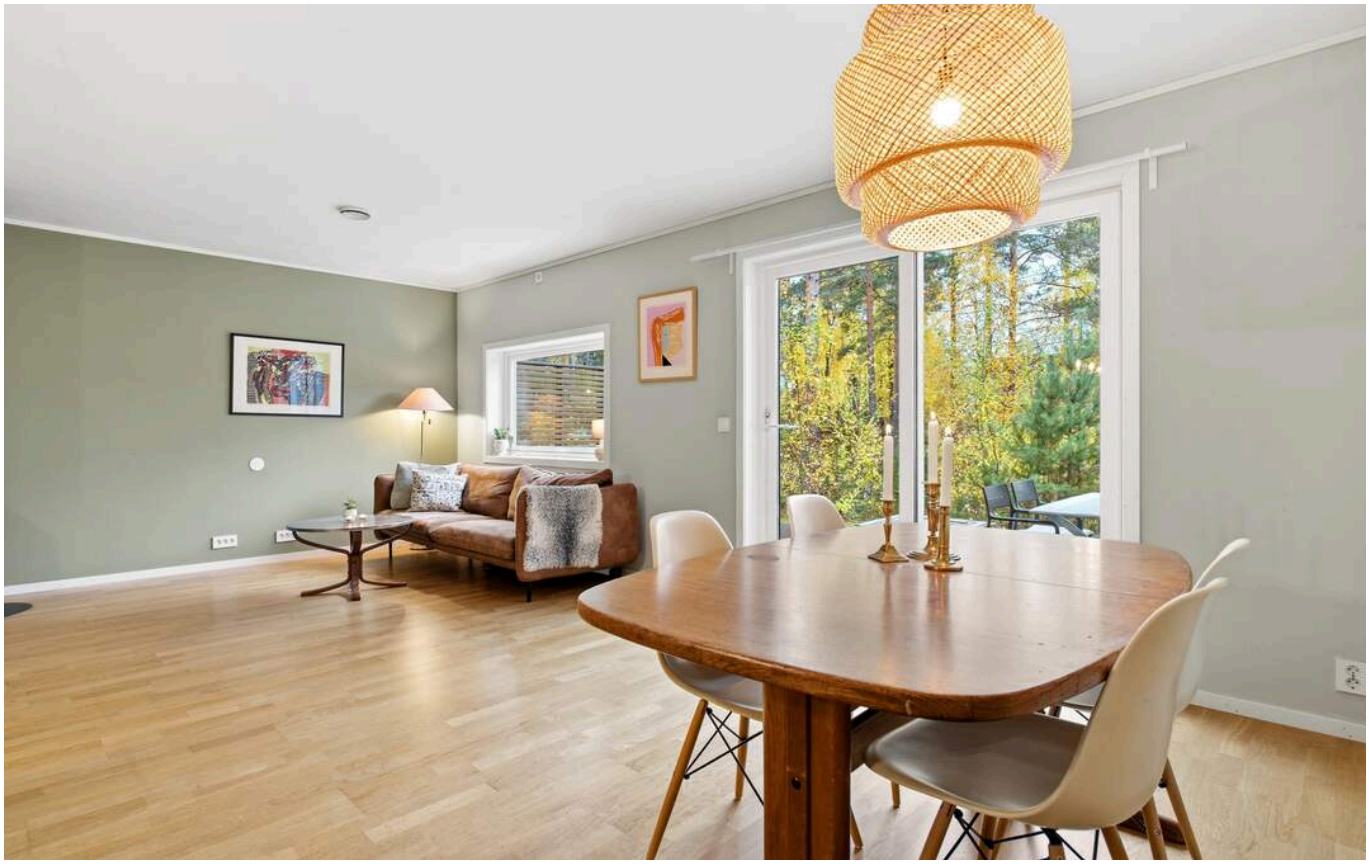


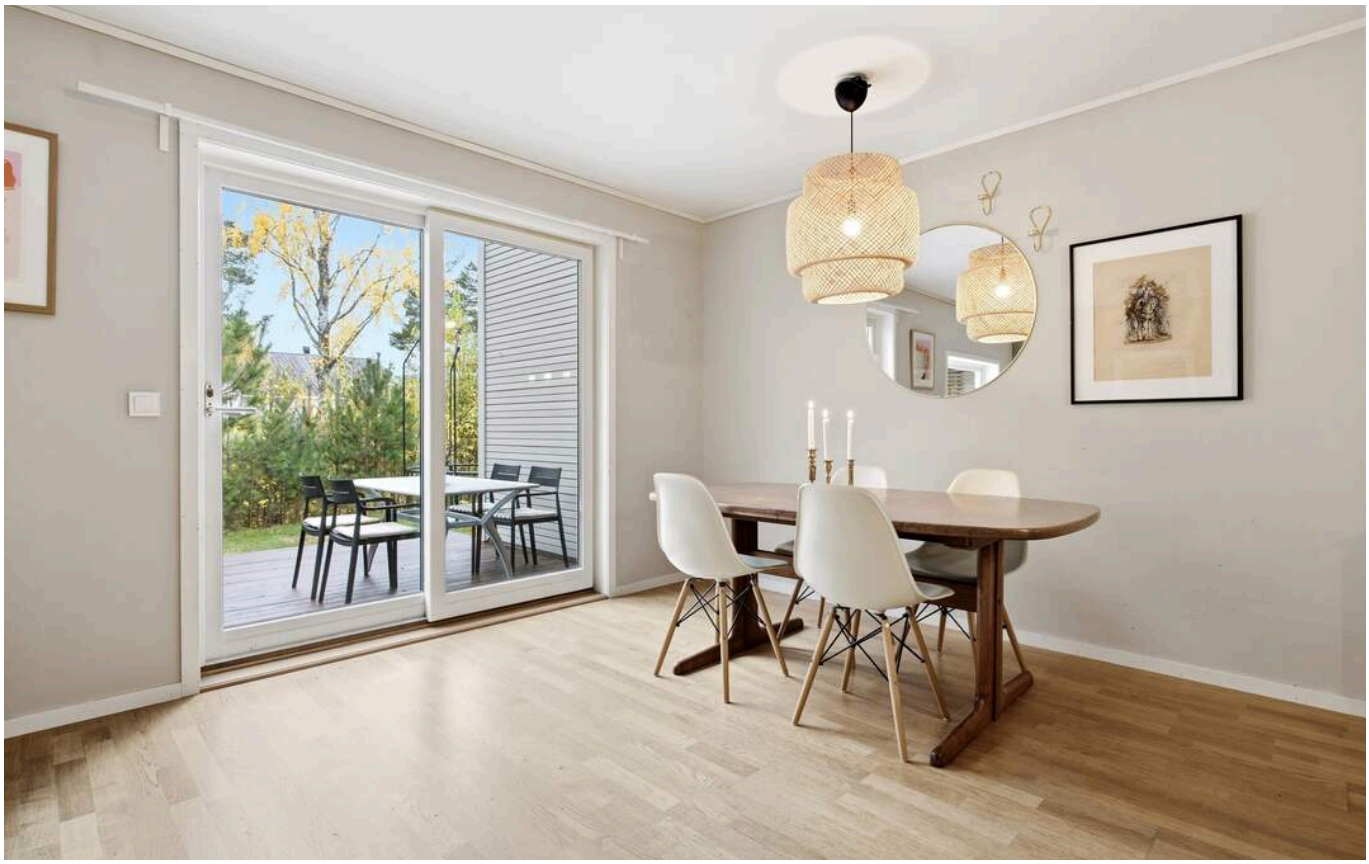






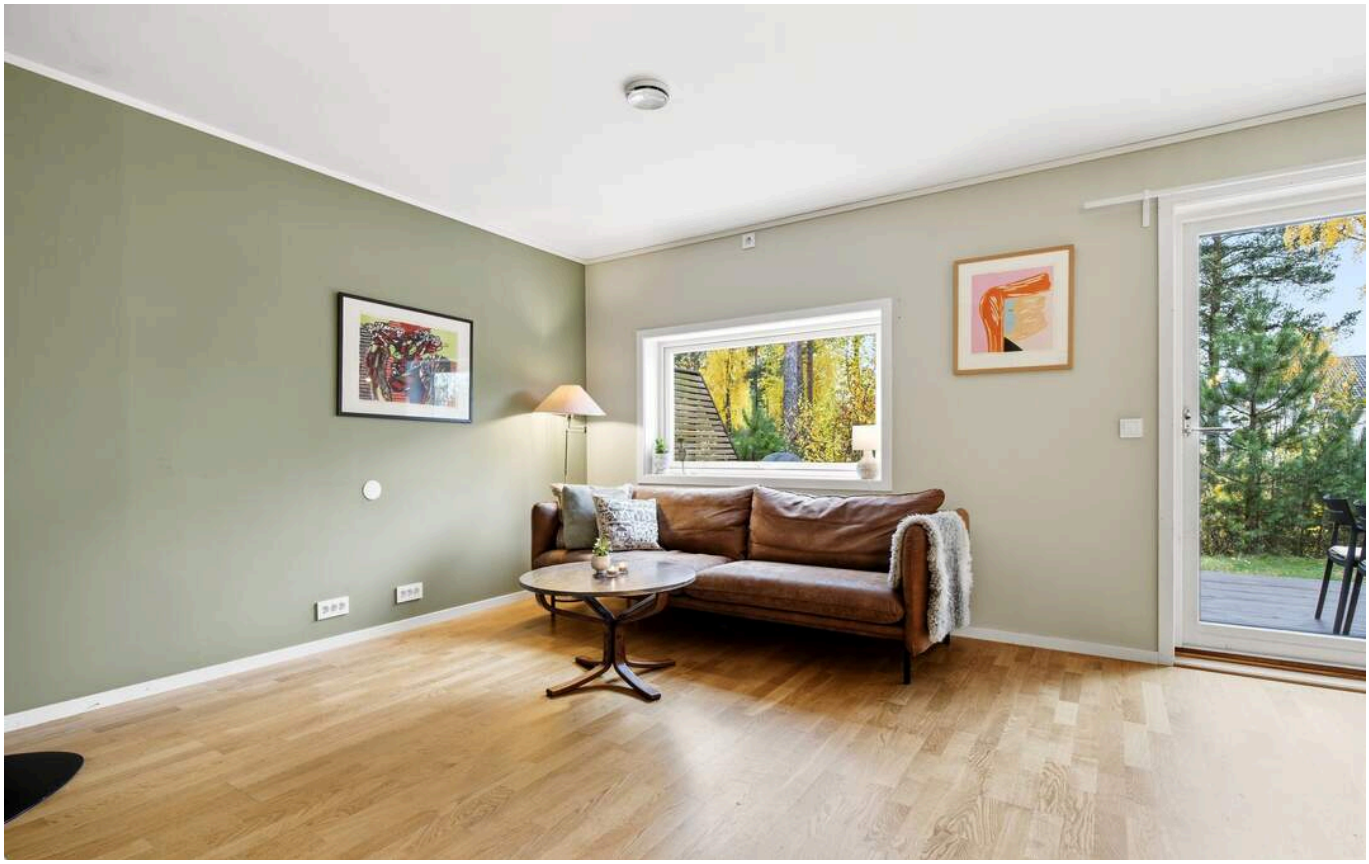






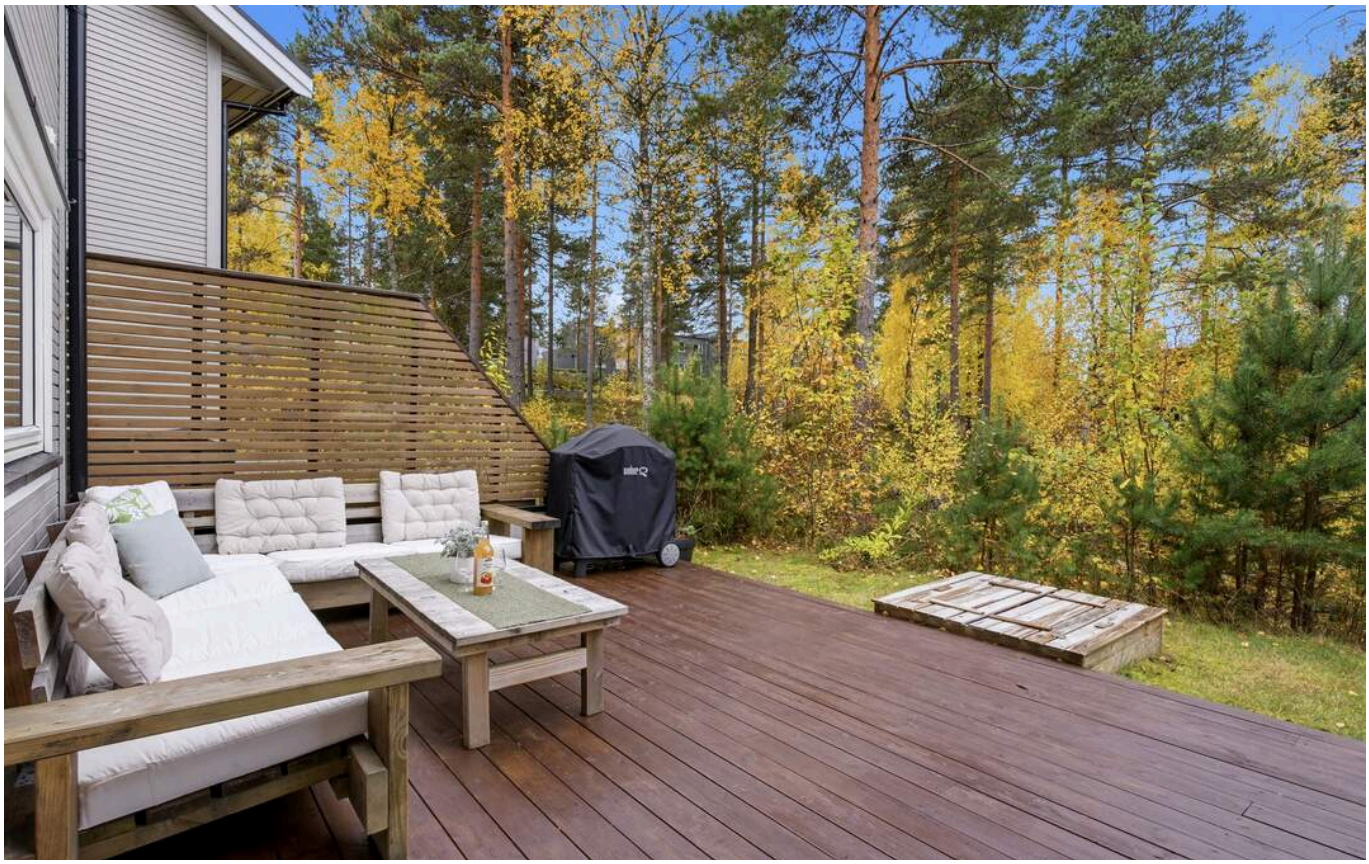












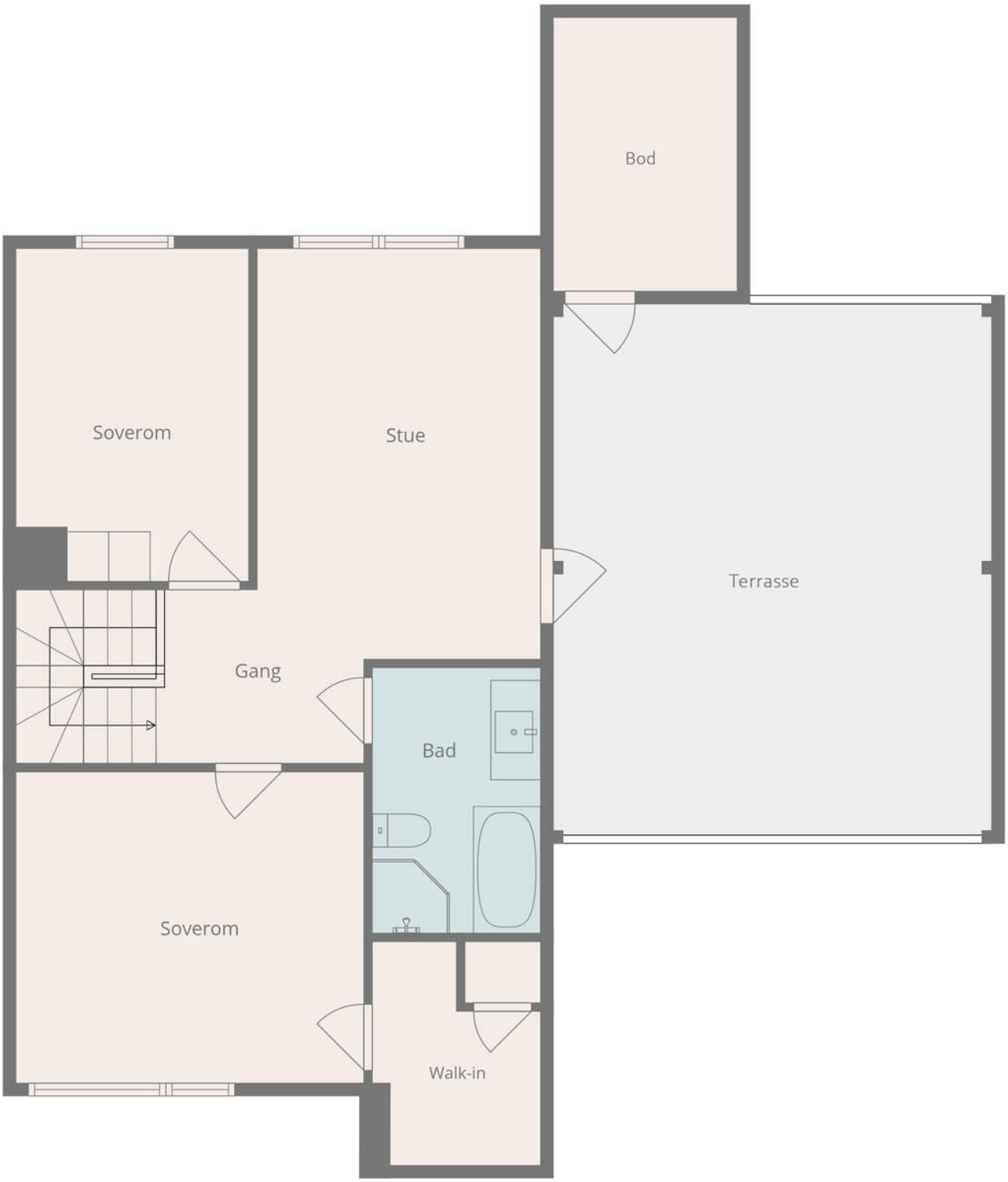

weber











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.





































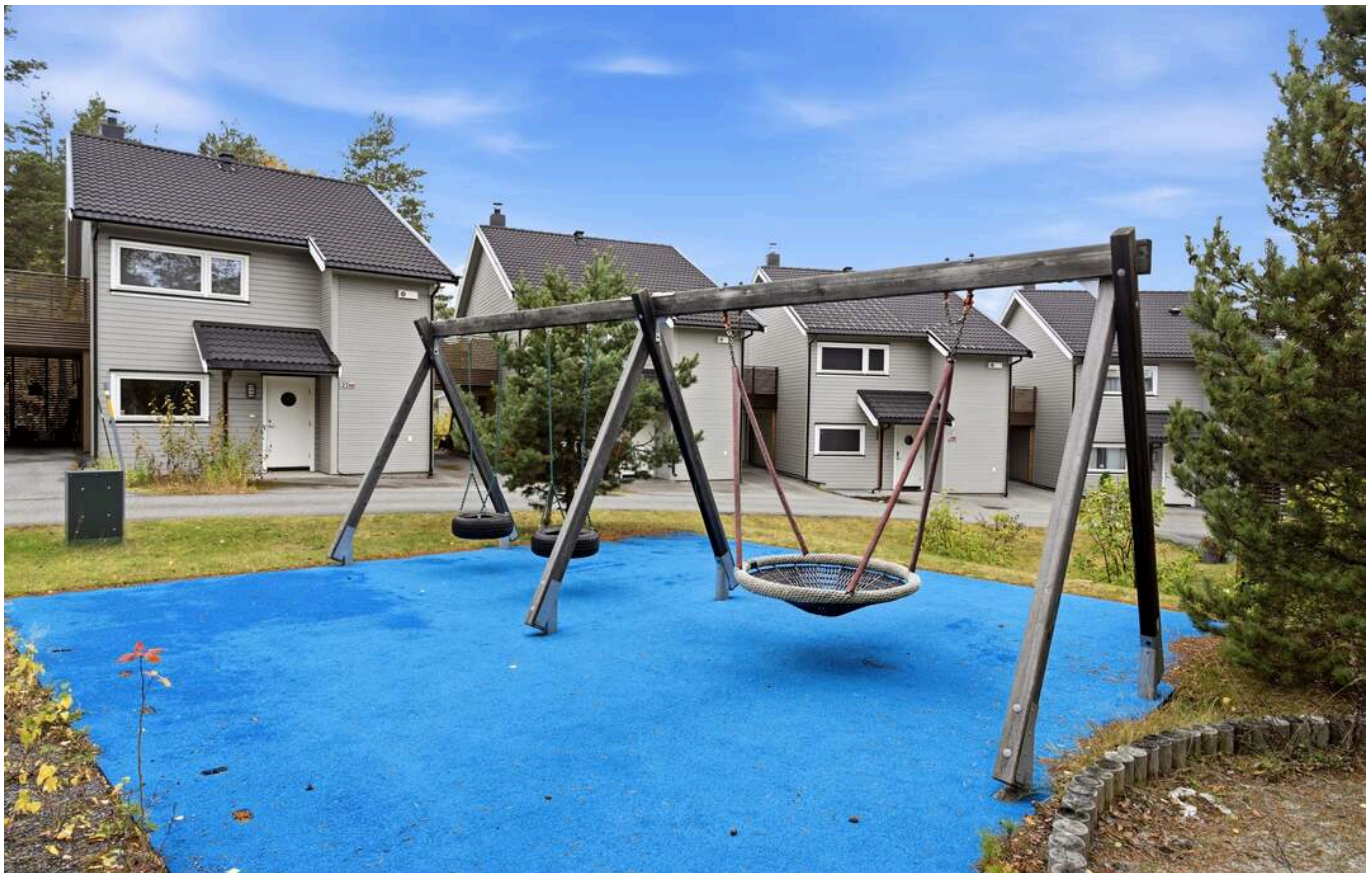












HOVDEPLASSEN 25

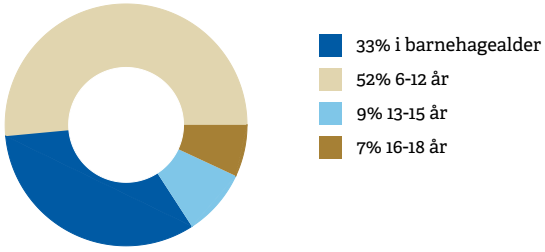
OFFENTLIG TRANSPORT

Hovdeplassen Linje 406	**4 min** 0.3 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	**5 min** 2.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 18 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 39 min**

SKOLER

Madsebakken skole (1-7 kl.) 297 elever, 20 klasser	**12 min** 1 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	**19 min** 1.6 km
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	**7 min** 2.8 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	**7 min** 2.8 km

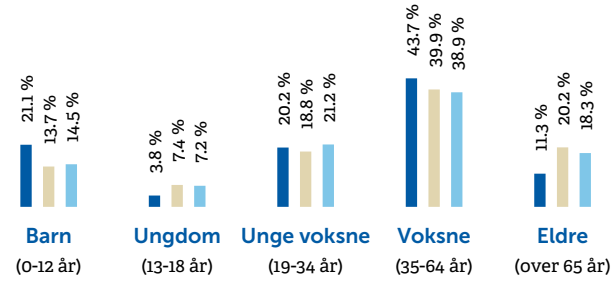
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Drammensveien...	418	182
Kommune: Kongsberg	27 879	13 983
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hovdeplassen barnehage (0-5 år) 66 barn	**3 min** 0.3 km
Langekjenntunet barnehage (0-5 år) 85 barn	**8 min** 0.7 km
Løvås barnehage (1-5 år) 17 barn	**11 min** 0.9 km

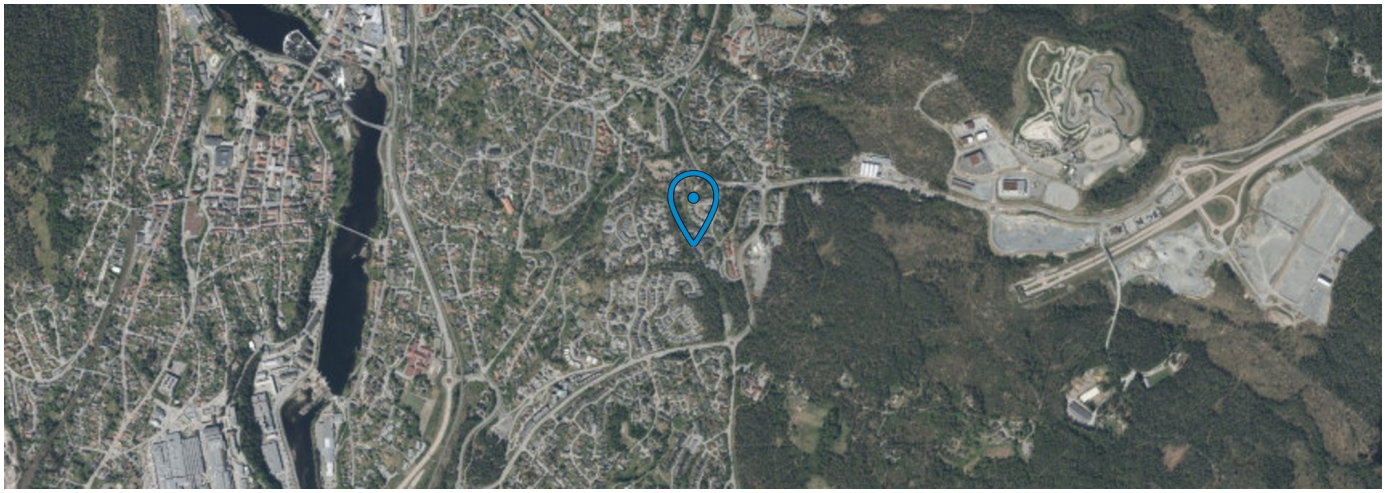
DAGLIGVARE

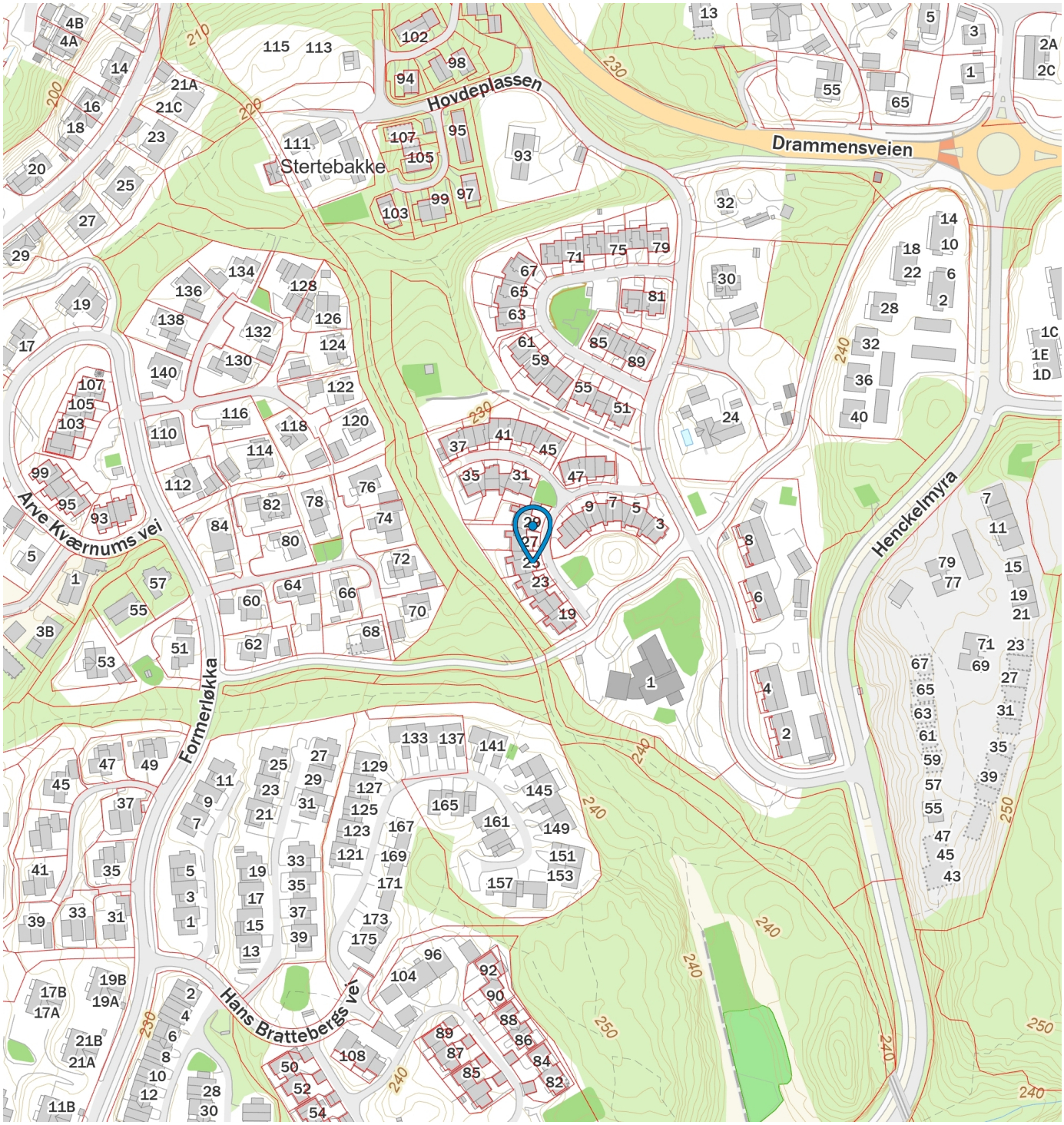
Joker Risteigen Søndagsåpent	**11 min** 0.8 km
Spar Kongsberg	**13 min**

SPORT

Gamlegrendåsen Nord aktivitetspark Ballspill	**6 min** 0.6 km
Åsen Borettslag Nærmiljøanlegg Ballspill	**13 min** 1.1 km
EVO Kongsberg	**6 min**
Sense trening og helse	**6 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





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.

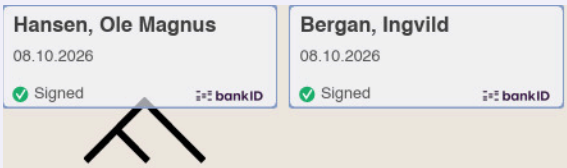
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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



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

Ole Magnus Hansen

Ingvild Bergan

Boligen

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

Hovdeplassen 25
3612 Kongsberg

3303-8394/11/0/8

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2863260442 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dårlig fall mot sluk bad 2.etasje.
Sprekk i flis på vegg under toalett bad 2.etasje.
Problemer med justere temperatur på vann i dusjkabinett. Ikke forsøkt utbedret da dette oppstod for kort tid siden.
Mangler sensor til waterguard bad 1. etasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Block Watne

   Beskrivelse av arbeidet: Membran ved terskel utbedret, jfr tidligere eiers egenerklæringsskjema.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Block Watne

Beskrivelse av arbeidet: Platform for feier på tak utbedret av Block Watne, usikkert når, da det var under forrige eier.

---

6. 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**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Det er observert noen få sølvkre i gangen ved en anledning, det er ikke observert noe siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Noe utbedring av ventilasjonsanlegg under service i 2024.

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

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

   Firmanavn: Elektrikern Kongsberg

   Beskrivelse av arbeidet: Rens av rør til UNI2 ventilasjonsaggregatet. Byttet reim, følere B1/B4 og EV element.

18. 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**

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

23. 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

24. 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**

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

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

29. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tilstandsrapport fra forrige salg.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mulig ny runde med maling av fasader i 2028 eller 2029, i følge styreleder i sameiet.

Generelt

37. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. 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.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Hovdeplassen 25, 3612 KONGSBERG	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371664**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300367710**
Gårdsnummer **8394**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
123,21

Vedlegg: Energiattest

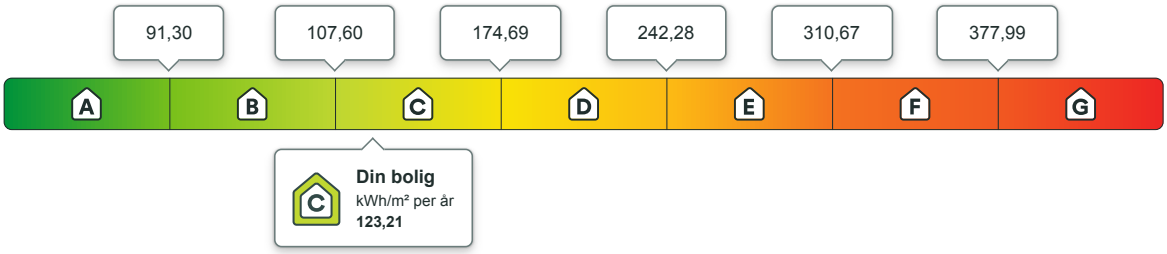
Hovdeplassen 25, 3612 KONGSBERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 531,97	**133,67**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Hovdeplassen 25, 3612 KONGSBERG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Hovdeplassen 25, 3612 KONGSBERG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tilstandsrapport

Kjedehus

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG

KONGSBERG kommune

gnr. 8394, bnr. 11, snr. 8

Markedsverdi

5 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20256-2182 **Eiendomsverdi ref nr:** VD9326

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

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
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.

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
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

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en kjedet enebolig over 2 plan. Boligen er oppført i 2013.

Boligen inneholder:
1.etasje: Stue/ kjøkken, vaskerom/bad, soverom, entre, bod med utvendig adkomst i bakkant av carport.
2.etasje: 2 soverom, stue, bad, bod, bod med utvendig adkomst fra terrasse.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Tilstand på boligen ansees ut fra alder som normalt god. Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Dette gjelder spesielt våtrom. Det er registrert stedvis avvik. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det bør av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

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.

Kjedehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er av metall.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vinduene er malte og med 3-lags isolerglass.

Ytterdørene er av treverk, og balkongdøren er av treverk med 3-lags isolerglass.

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 7m2, ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon, og skiferkledd murkonstruksjon.

Boligen har en terrasse på 25m2, med adkomst fra stue/ terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Boligen har en takterrasse på ca 28m2, beliggende over carport. Adkomst fra stue i 2.etasje. Terrasse er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Gulv er dekket med tremmegulv av plast.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett og flis.
Veggene er utført med malte plater og fliser. Himlingen er utført med malte plater.

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er av støpt betong.

Det er stålpipe og peisovn inne i boligen.

Det er lakkert/ malt tretrapp.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

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

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Sluk er plassert i dusj, og i vaskeroms avdeling.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, varmtvannsbereder, og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 2.etasje › Bad
Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

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

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Sluk er plassert under badekar og under dusjkabinett.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, 80 bred induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Åpen løsning mot stue, med øy-løsning.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør.

Det er balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert på vaskerom.

Fabrikkår: 2013
Volum: 200 liter.

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

Sentralstøvsuger:
Boligen har installert sentralstøvsuger.

Internett:
Boligen er tilknyttet fibernett. Boks er plassert i el-skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Boligen er oppført med støpt plate på mark.

Eiendommen er beliggende i et lett skrånet terrengforhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	140 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	140 m²
Totalpris	5 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

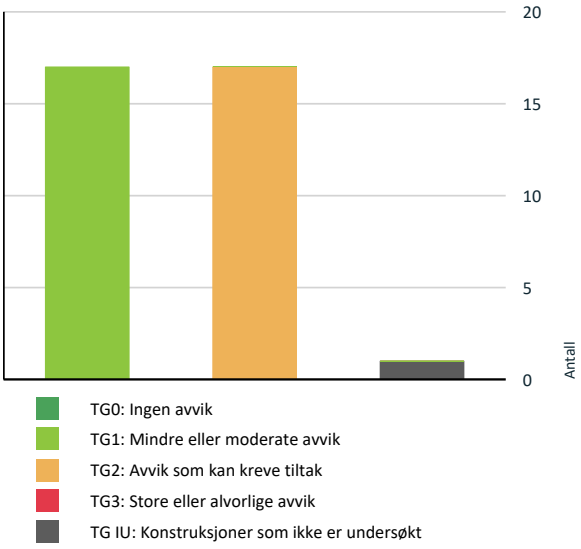
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no Byggetegninger er datert 06.07.2012

Anvendelse
Enebolig i kjede

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.

⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Kun noe adkomst via liten luke i himling i gang 2.etasje. Ingen stige

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 3-lags isolerglass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdørene er av treverk, og balkongdøren er av treverk med 3-lags isolerglass.

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skade på terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Kosmetisk. Utbedring etter eget ønske.

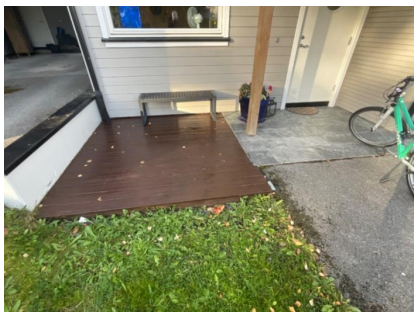


TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 7m2, ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon, og skiferkledd murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert «bom» i skifer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden og utbedre eventuelle løse skiferplater. Bom i skifer kan føre til frostsprengning og at skifer løsner over tid, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov og risiko for skader på konstruksjonen.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse
Boligen har en terrasse på 25m2, med adkomst fra stue/ terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

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



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 2

Beskrivelse
Boligen har en takterrasse på ca 28m2, beliggende over carport. Adkomst fra stue i 2.etasje. Terrasse er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Gulv er dekket med tremmegulv av plast.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet brukstid på vanntett sjikt er oppbrukt.
• Det er stedvis liten/ ingen avstand mellom gulv og kledningsbord. Fare for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting av vanntett sjikt i løpet av de nærmeste årene, for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Videre bør tilstanden følges opp jevnlig for å oppdage eventuelle tegn til svikt tidlig.
• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom gulv og kledningsbord for å sikre god lufting og redusere risikoen for fuktrelaterte skader. Manglende avstand kan føre til oppfukting av kledning og konstruksjon, med økt fare for råte og redusert levetid på materialene.





Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett og flis.

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

Vurdering av avvik:

• Stedvis skader/ slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Kosmetisk. Utbedring etter eget ønske.







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med malte plater og fliser. Himlingen er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis slitasje/ skader. Hull i vegg etter innfesting.

Konsekvens/tiltak

• Kosmetiske forhold. Utbedring til ønsket tilstand bør påregnes.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er av støpt betong.

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er stålpipe og peisovn inne i boligen.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er lakkert/ malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Dører fremstår hovedsakelig i normalt god stand ihht alder.

Vurdering av avvik:
• Det er registert stedvis noe synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Utbedring etter eget ønske om standardheving.





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avskalling på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Kosmetisk skade. Vurderes å kunne utbedres ved renovering av badet. Utbedring etter eget ønske.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert riss/ slitasje på fliser.

• Det er noe svakt fall til sluk. Stedvis noe motfall.

Konsekvens/tiltak
• Kosmetisk. Utbedring etter eget ønske.

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det skal nevnes at svakt fall øker risikoen for fuktskader til omkringliggende konstruksjoner.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Sluk er plassert i dusj, og i vaskeroms avdeling.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

• Mangler sensor til waterguard

Konsekvens/tiltak
• Det bør følges med på tilstanden til membran og sluk, og det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje eller skader. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet levetid er passert, er økt risiko for svikt i det vanntette sjiktet, noe som kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør monteres sensor til Waterguard for å sikre tidlig varsling ved vannlekkasje. Manglende sensor medfører økt risiko for uoppdaget vannskade og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, varmtvannsbereder, og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var tørt.

Det skal nevnes at hulltaking er foretatt et stykke utenfor dusj sonen, grunnet manglende adkomstmuligheter.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis noe riper/ synlig slitasje på fliser.

• Det er noe svakt fall til sluk. Stedvis noe motfall.

Konsekvens/tiltak

• Kosmetisk. Utbedring etter eget ønske.

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det skal nevnes at svakt fall øker risikoen for fuktskader til omkringliggende konstruksjoner.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Sluk er plassert under badekar og under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk.

• Det bør følges med på tilstanden til membran og sluk, og det må påregnes behov for utskifting eller utbedring innen rimelig tid. Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da materialenes funksjon kan være svekket etter at store deler av forventet levetid er passert.



Sluk må renses for å kunne kontrollere membran.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var tørt.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, 80 bred induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Åpen løsning mot stue, med øy-løsning.

1.ETASJE > STUE/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 er 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 utført med PP plastrør.

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.

Ventilasjonen vurderes å fungere til sin hensikt. Det er ikke opplyst om feil. TG:1 settes av denne grunn. Anlegget er kun generelt beskrevet, og ikke nærmere teknisk vurdert.

Videre vedlikehold og service må påregnes.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert på vaskerom.

Fabrikkår: 2013
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.

Vurdering av avvik:

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





⚠ 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 entre.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er mer enn 5 år siden siste el-kontroll.



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

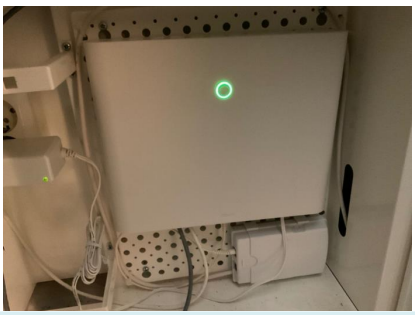
Sentralstøvsuger:
Boligen har installert sentralstøvsuger.

Sentralstøvsuger er ikke teknisk vurdert av undertegnede.

Internett:
Boligen er tilknyttet fibernett. Boks er plassert i el-skap.

Utstyret er ikke teknisk vurdert av undertegnede.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen er oppført med støpt plate på mark.

Se også punkt etasjeskiller.

Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen er beliggende i et lett skrånet terrengforhold.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er mer enn 5 år siden siste el-kontroll.

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

140 m²/127 m²

Kjedehus: Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Entré, 3 Bod, Stue, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 100 000

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 5 100 000

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	**5 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 100 000**

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.

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beregninger

Årlige kostnader

Avløp	Kr.	1 794
Eiendomsskatt	Kr.	3 176
Feiing	Kr.	729
Renovasjon	Kr.	2 918
Vann	Kr.	1 449
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**10 000**

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.		**4 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 150 000**

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.	950 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**950 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 100 000**

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
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

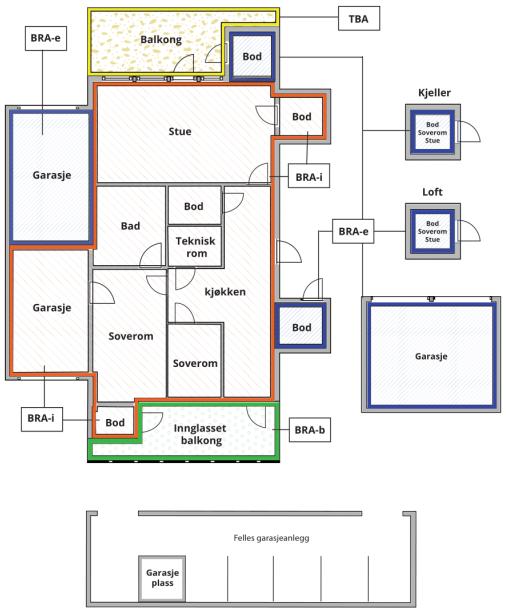
Hva er måleverdig areal?

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.

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	64	8		72	32
2.etasje	63	5		68	28
SUM	**127**	**13**			**60**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, entré	Bod 1 - utvendig adkomst	
2.etasje	Soverom 1, soverom 2, stue, bad, bod	Bod 2 - utvendig adkomst	

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Ole Magnus Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8394	11		8	181.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hovdeplassen 25

Hjemmelshaver
Bergan Ingvild, Hansen Ole Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt og fint til i et nyere og populært boligområde på Gamlegrendåsen Nord. Nærhet til skog og friområder med turstier og lysløype. Kort vei til skole, barnehage, butikk og bysentrum, bussforbindelse til byen.

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

Eiendommen ligger på en lett skrånet tomt. Opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hovdeplassen 25 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8394 - Bnr 11
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.

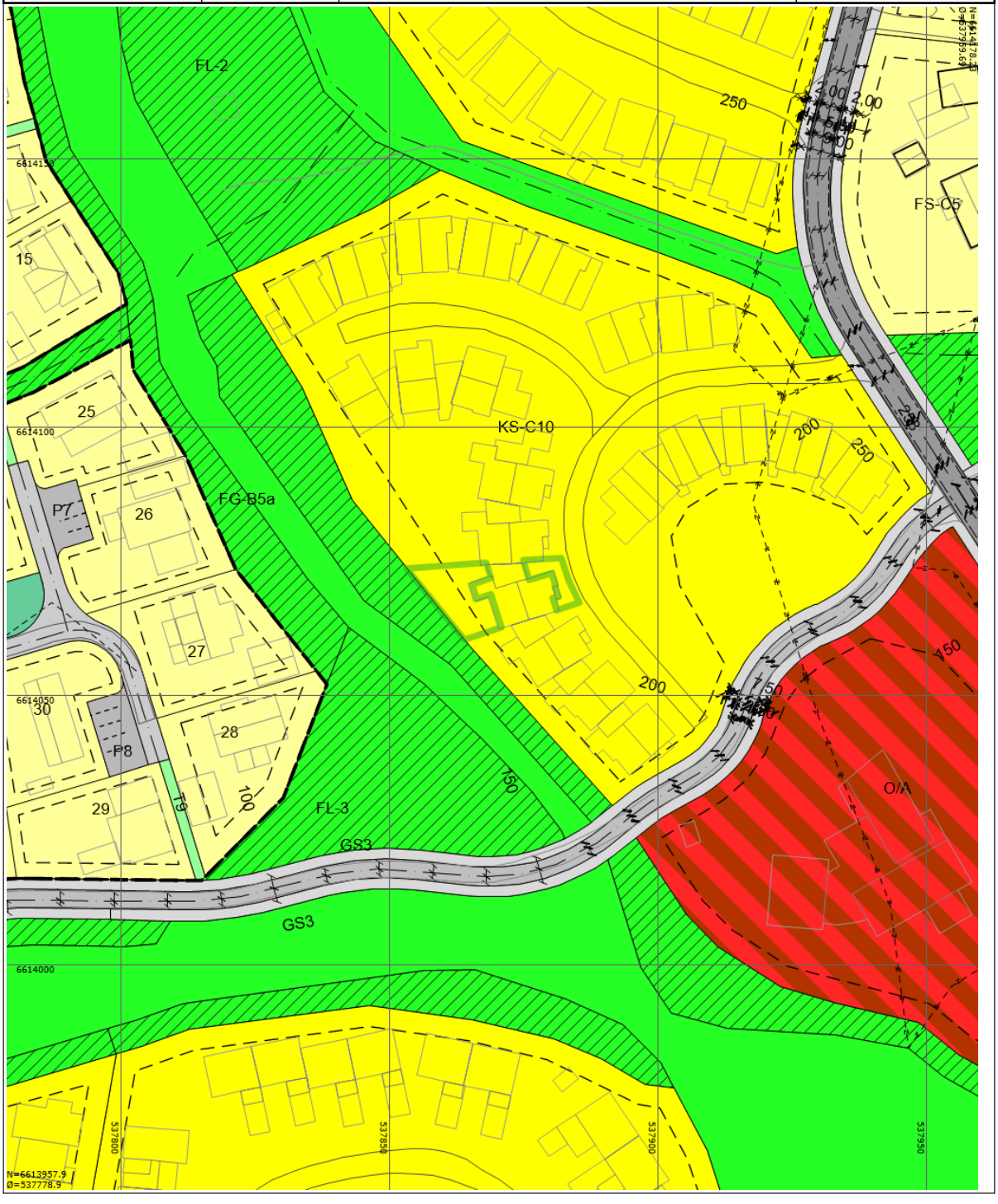
PERSONVERN

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.

Notater

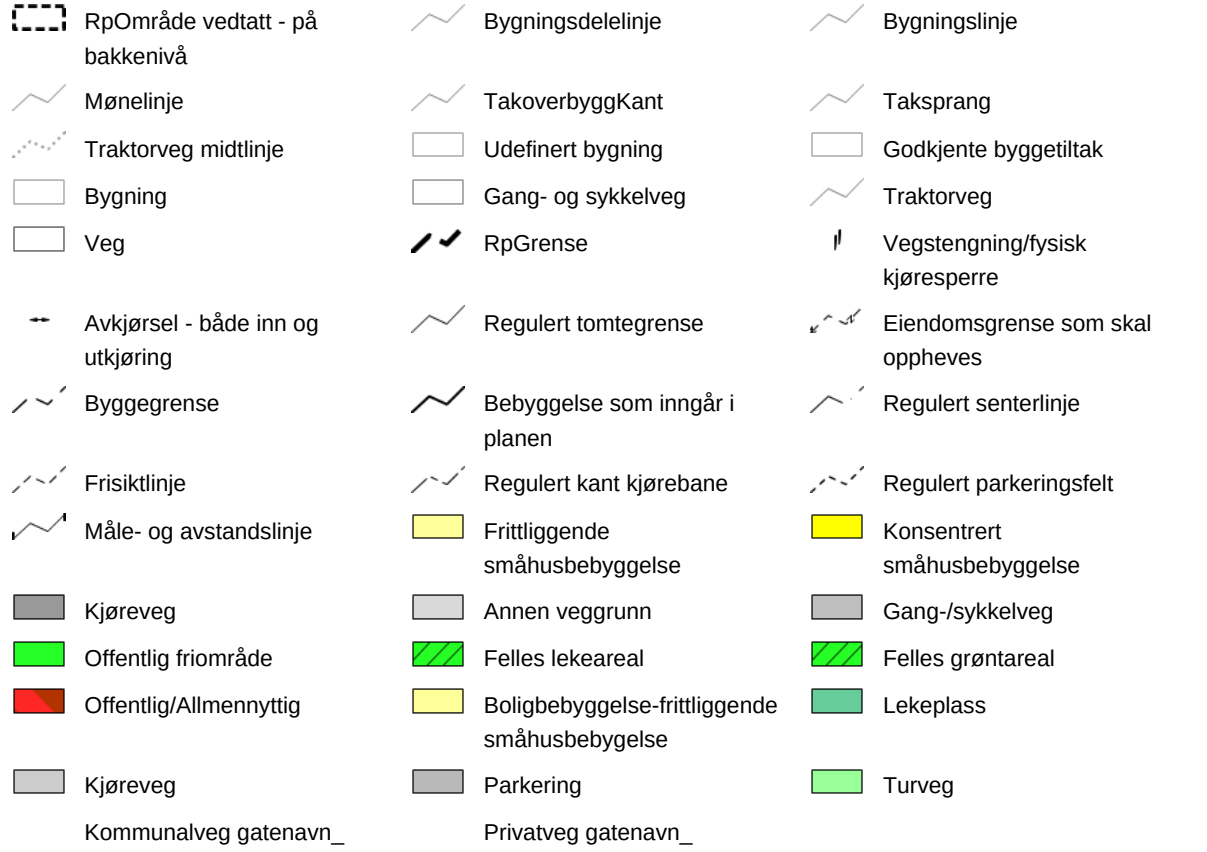
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8394	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 8
	Adresse:	Hovdeplassen 25 3612 KONGSBERG			
	Annen info:	Gamlegrendåsen nord			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Bestemmelser til reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endringer Kongsberg kommune

336R	Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret:	9.9.2009
336R-1	Endring (felt B3c, B4 og B5, kart og best.) vedtatt av Kommunestyret:	18.5.2011
336R-2	Mindre endring (KS-A6 § 5.2 i) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	21.2.2011
336R-3	Mindre endring på plankart (parkering Hovdeplassen) vedtatt av UMU:	16.3.2015
336R-4	Liten endring (tomtegrenser på plankartet FS-A2) vedtatt administrativt:	21.2.2011
336R-5	Mindre endring (KS-C13 § 5.2 j) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	24.2.2020
336R-6	Mindre endring (§ 5.1 punkt e) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	25.6.2012
336R-7	Mindre endring (KS-C12 i § 5.2 a) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	28.4.2014
336R-8	Liten endring terrasser (§§ 5.1 f, 5.2 e og 5.3 d) vedtatt administrativt:	4.6.2014
336R-9	Mindre endring (B-A4 i § 5.3 a) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	23.6.2014
336R-10	Liten endring (KS-C14 kun kart) vedtatt administrativt:	5.7.2019
336R-11	Mindre endring i kart og bestemmelser adkomstvei over felt FS-B3b. Vedtatt i UMU	28.09.2020

§ 1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for boligbygging med særlig vekt på tett/lav bebyggelse, men samtidig ta vare på grøntstrukturer med fegater og steingjerder.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 9.9.09, 21.2.11, 18.5.11, 16.3.2015 og 5.7.2019.
Planen vil erstatte små deler av reguleringsplanene 085R Madsebakken 1 (3.3.76), 096R-1 og 096R-2 Gamlegrendåsen (2.3.81), 116R Risteigen (14.8.79), 184R Gang- og sykkelveg til Soho (5.2.92) og 346R Barnehage Langekjennveien (13.9.07).

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

§ 3.1 Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL85) § 25:

a) Byggeområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.1):
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Industri
- Offentlig/allmennyttig (barnehage)

b) Offentlige trafikkområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.3):
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass

c) Friområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.4):
- Annet friområde

d) Spesialområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.6):
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

e) Fellesområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.7):
- Felles avkjørsel / atkomst
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

f) Kombinerte formål (PBL85 § 25, 2.ledd):
- Midlertidig trafikkområde

§ 3.2 Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL08) § 12-5: *(Gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)*

a) Bebyggelse og anlegg (PBL08 § 12-5 nr. 1):
- Frittliggende småhusbebyggelse (FS-B3c, FS-B4, FS-B5) (se §§ 11.1 og 5.1)
- Energianlegg (T) (se § 11.2)
- Renovasjonsanlegg (R1 – R3) (se § 11.3)
- Lekeplass (S1 – S4) (se § 11.4)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL08 § 12-5 nr. 2):
- Kjøreveg (Vf1 - Vf3) (se § 12.1)
- Parkeringsplass (P1 – P9) (se § 12.2)

c) Grønnstruktur (PBL08 § 12-5 nr. 3):
- Turveg (T1-T10) (se § 13.2)

§ 3.3 Hensynssoner *(PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11).*
For deler av planområdet er dessuten følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL08) §§ 12-6 og 11-8:

a) Sikringssoner:
- Frisikt (H140) (se §§ 14.1 og 8.1)

b) Soner med særlige hensyn:
- Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_4) (se §§ 14.2 og 8.2)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER
Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser
a) Krav vedrørende vegetasjon
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b) Krav til veger, vann- og avløpsledninger
Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

c) Krav vedrørende skolekapasitet og boligbyggeprogram
Boligene kan ikke bygges uten at det er tilstrekkelig skolekapasitet.
Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.

d) Krav til opparbeidelse av veger, vann- og avløpsledninger

I Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter, må det være gitt brukstillatelse for nødvendige kommunale vann- og avløpsanlegg og kommunal adkomstveg i henhold til planen.

II Før det kan gis brukstillatelse for de første 50 nye boenhetene tilsammen i område A og/eller B, må det være gitt brukstillatelse for veg V3 med undergang og fortau, veg V4, snuplass i enden av Gamle-grendåsveien, gang-/sykkelveg GS5 med tilknytning til vegen Stertebakke, alt som vist på planen.

III Før det kan gis brukstillatelse for opptil 100 nye boenheter tilsammen i område A, B, KS-C8, KS-C10 og/eller KS-C12, må det dessuten være gitt brukstillatelse for veg V5, sykkelfelt og fortau langs Petter Auerdahls vei fra rundkjøringa og vestover innenfor planen, tiltak på gang-/sykkelveg og busslommer sør og nord for undergangen i Petter Auerdahls vei ved Løvåsveien, gang/sykkelveg GS3, samt nødvendig del av vegene V2 med fortau og V1 (nordfra eller sørfra) med GS1, alt som vist på planen. Når det er gitt brukstillatelse for disse tiltakene kan det også gis brukstillatelse til omsorgsboligene i B-A4.

IV Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 100 nye boenheter innen planområdet, må det dessuten være gitt brukstillatelse for resten av infrastrukturen innenfor planområdet (se dog § 4.1 e IX og II-VIII), deriblant rundkjøring, undergang, busslommer med fortau og støyskjermer (eiendommene 8399/4 og 32) og støyvoller i kryssområdet i Drammensveien inklusiv stengning av stikkveg til Blåklokkeveien, fortau langs Kløversvingen og gangveg videre fram til Madsebakken skole, resten av veg V1 med fartshumper (dog kan åpning av gjennomkjøring komme seinere, jfr. punkt V), resten av gang-/sykkelveg GS1, rundkjøring i Petter Auerdahls vei, sykkelfelt og fortau langs Petter Auerdahls vei fra plangrensa til Ove Gjeddes vei, samt resten av veg V2, gang/sykkelveg GS2 med forbindelse vestover, alt som vist på planen.

V Før veg V1 åpnes for gjennomkjøring, må det være gitt brukstillatelse for sykkelfelt, fortau og fartshumper langs Petter Auerdahls vei mellom Ove Gjeddes vei og rundkjøringa og fortau videre til Eilertsløkka.

e) Krav til opparbeidelse av utearealer og lekearealer før brukstillatelse for tiltak

I Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, må utearealene være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

II Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-B2a/b, FS-C1, KS-B3a, FS-B3b, KS-C18 og B-B1 må felles leke areal FL1 være ferdig opparbeidet.

III Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C2, FS-C3, FS-B4, FS-C6, FS-C7 og KS-C8 må felles lekeareal FL2 være ferdig opparbeidet.

IV Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-B3c, FS-B5 og KS-C10 må felles lekeareal FL3 være ferdig opparbeidet.

V Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C4, FS-C5, FS-C9, KS-C12 og KS-C15 må felles lekeareal FL4a/b være ferdig opparbeidet.

VI Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område KS-A7, KS-A8, KS-A9 og KS-A10 må felles lekeareal FL5 være ferdig opparbeidet.

VII Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-A1, FS-A2, FS-A3, B-A4, B-A5 og KS-A6 må felles lekeareal FL6 være ferdig opparbeidet.

VIII Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område KS-C13 og KS-C14 må felles lekeareal FL7 være ferdig opparbeidet.

IX Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C1 og KS-C18 må felles lekeareal FL8 være ferdig opparbeidet.

X Aktivitetsparken i friområdet F2 skal opparbeides hurtigst mulig avhengig av tilgjengelige steinmasser, og seinest være ferdig opparbeidet før 200 boliger innenfor planen er tatt i bruk. Samtidig skal fortau langs Petter Auerdahls vei mellom rundkjøringa og Eilertsløkka være ferdig opparbeidet.

XI Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5 må:
- Tilhørende felles renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet (se § 10.2).
- Tilhørende felles lekeareal være ferdig opparbeidet (se § 10.3).
- Tilhørende felles atkomstveger og parkeringsplasser være ferdig opparbeidet (se § 11.1 og 11.2)
- Tilstøtende felles turveger være ferdig opparbeidet (se § 12.2).

(*Lagt til 18.5.11.)*

f) Krav vedrørende støyskjermingstiltak

Før det kan gis tillatelse til tiltak med etablering av nye boenheter i områdene FS-B4, FS-C1, FS-C2, FS-C3, FS-C4, FS-C6, FS-C7, KS-C8, FS-C9, KS-C14, KS-C15 og KS-C18 må støyskjerm/-voll langs sørsida av E134/Drammensveien være ferdig opparbeidet som vist på plankartet og omtalt i § 6.2 a. Før støyvoll/skjerm er ferdig etablert skal de to eksisterende avkjørslene i området stenges, og de aktuelle eiendommene i området skal ha fått ny atkomst i samsvar med planen.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter som er utsatt for vegtrafikkstøy som overskrider gjeldende tiltaksgrenser, må tilstrekkelige støyskjermingstiltak være ferdige, jfr. § 4.11.

Før det kan gis tillatelse til tiltak med etablering av nye boenheter i områdene som ligger nærmest E134/Drammensveien og som i følge støyberegningene vil være utsatt for støy over L_{den} = 60 dBA (FS-C6 og KS-C18), må trafikkstøyen i området være redusert til under L_{den} = 60 dBA for aktuell byggehøyde og før det gjøres tiltak på tomta.

g) Skjøtselsplan

Før det settes i gang anleggstiltak eller tynnings- og beplantningstiltak i områder med kulturminner eller i de avmerkede bevaringsområdene, som omfatter fegatene med tilhørende sikringssoner, steingjerder, rydningsrøyser osv skal det foreligge en godkjent skjøtselsplan utarbeidet i samarbeid med kommunen, vernemyndighetene og interesseorganisasjonene.

§ 4.2 Krav om utomhusplan / detaljregulering

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som omfatter regulerte fellesarealer som delfeltet har andel i / bruksrett til, jfr. § 3 i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr.3. For delfelt hvor tomtedeling ikke er vedtatt i plan, skal utomhusplanen omfatte hele delfeltet.

Utomhusplanen skal dokumentere at krav til minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal og parkering er oppfylt i samsvar med kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr.3.

Som grunnlag for utomhusplanen skal det foretas detaljert registrering og innmåling av verdifull vegetasjon/naturmark og av eventuelle kulturminner (steingjerder og rydningsrøyser), jfr.§ 4.5 og 4.13.

For delfelt *(FS-B4 og FS-B5 tatt ut 18.5.11)* KS-C18 skal det før det gis tillatelse til tiltak være vedtatt en detaljregulering av delfeltene.

§ 4.3 Tomtedeling

Der det er aktuelt å dele fra tomter og tomtedeling ikke er illustrert på plankartet, eller der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt tomtedelingsplan for delfeltet før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL85 § 28-1 nr.3.

Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til delingsloven § 3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

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

§ 4.5 Vegetasjon/naturmark
Eksisterende vegetasjon og fine svaberg som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal i størst mulig grad bevares.

Ny bebyggelse samt nye trafikkanlegg og kabelgrøfter skal plasseres slik at skade på viktig vegetasjon/naturmark blir minst mulig, og skal om mulig legges utenom regulerte grøntområder. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

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

§ 4.7 Utforming av bygninger og anlegg
Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet, tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.
Bygninger i samme delfelt skal tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming og takform. Det skal likevel tilstrebes variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.
Takflater skal være av materiale som hindrer sjenerende refleksjon av sollys.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen bør legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Eventuelle murer skal ha en tiltalende og god utforming.

§ 4.8 Gjerder, hekker o.l.
Det kan plasseres steingjerder, hekker, gjerder e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m.

Mellom boligområder og friområder / fellesarealer skal eiendomsgrense markeres med steingjerde, hekk, gjerde e.l. Dette gjelder også gjennom tunet på Stertebakke (FS-C1). Der smale striper av felles grøntområder ligger mellom boligområdene og fegate med steingjerde er denne markeringen ikke nødvendig. Slik markering av eiendomsgrensene skal dog ikke plasseres slik at allmenn tilgjengelighet til fellesarealer og friområder reduseres. Der eiendomsgrense sammenfaller med eller ligger inntil steingjerde tillates ikke oppføring av gjerde/hekk i eller inntil steingjerdet.

§ 4.9 Tilgjengelighet
Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen. Allment tilgjengelige anlegg skal tilpasses universell utforming der dette er praktisk mulig slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§ 4.10 Stier
Plankartet viser en del viktige forbindelseslinjer der det allerede finnes tydelige stier i terrenget eller hvor det tillates anlagt nye stier. Viste traséer er veiledende, og kan avvikes for å oppnå best mulig tilpasning til terreng og andre stedlige forhold. Stiene skal opparbeides med en enkel teknisk standard, uten fast dekke og kun med minimale landskapsinngrep. Bredde bør være mellom 1,0 og 1,5 meter. Stigning bør om mulig ikke overstige 1:10. Stiene skal være et supplement til fegater, offentlige gangveger/fortau og interne veger innenfor delfeltene, og skal sammen med disse gi en fleksibel og god framkommelighet for syklende og gående. Stier og interne gangveier skal derfor være tilgjengelige for alminnelig ferdsel for syklende og gående. Der det i følge § 7 a kan tilrettelegges for maskinpreparert skiløype, kan ryddet bredde være på 5 meter. Der trasé for maskinpreparert skiløype legges parallelt med fegatene, skal markdekke være gras og lyng og ikke gruses eller lignende.

§ 4.11 Støyskjerming
Før det gis tillatelse til tiltak i byggeområdene som ligger nærmere vegene enn støykote for L_{den} = 55 dBA for aktuell byggehøyde som vist på kartet, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstilt.

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenheter har utomhusarealer som tilfredsstiller kravene i kommunal vedtekt og innendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

I byggeområdene som ligger nærmere vegene enn støykote for L_{den} = 55 dBA for aktuell byggehøyde som vist på kartet, skal alle rom med støyfølsom bruk i den enkelte boenhet ha vindu i fasade med støybelastning L_{den}=55 dBA eller lavere. I disse områdene er det aktuelt å benytte plassering av bygninger og mindre lokale skjermer for å få tilfredsstillende uteoppholdsarealer.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

§ 4.12 Avkjørsler

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

§ 4.13 Kulturminner

a) Varsling

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.

b) Steingjerder og fegater

Steingjerdene og fegatene som finnes i området skal i størst mulig grad bevares. Steingjerdene kan repareres og kompletteres. Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile. Vegetasjon som kan skade steingjerdene skal fjernes. Se også § 8.2 om bevaring av landskap og vegetasjon langs fegatene og § 4.1 g om skjøtselsplan.

I boligområdene viser temakart steingjerder (datert 10.10.07) hvilke steingjerder som skal bevares. Dette gjelder steingjerdene som går:
- i søndre grense av FS-A1 og FS-A2 og i vestgrensa for FS-A3
- nord-sør gjennom B-A4
- i grense mot vest og sør i B-A5 og mellom B-A5 og KS-A6
- øst-vest gjennom KS-A7 og KS-A8 og mellom disse to områdene
- nord-sør i søndre halvdel av KS-A9
- i østre og søndre grense samt nord-sør gjennom KS-A10
- mellom FS-B3b og FS-B3c
- i grensene rundt søndre halvdel av B-B1, mellom B-B1 og FS-B3b og nord-sør gjennom KS-B3a
- et stykke nord-sør og øst-vest i FS-B4
- i nordre grense av KS-C18 og FS-C2 og mellom FS-C2 og FS-C6
- i nordre grense av KS-C10
- sørvest-nordøst gjennom område O/A

Andre steingjerder bør tas vare på så langt det passer, forskyves til nye grenser eller brukes til å supplere steingjerder som skal tas vare på. Kulturminner (steingjerder, tufter, rydningsrøyser o.l.) som tillates fjernet skal i samarbeid med kulturvernmyndighetene dokumenteres med innmåling og avfotografering før de fjernes.

§ 4.14 Anleggsperioden

Under anleggsperioden skal bl.a. følgene forhold ivaretas:
- Under anleggsperioden skal kulturminner (fegater, steingjerder, rydningsrøyser o.l.) som skal tas vare på tydelig merkes og inngjerdes slik at de ikke kan skades under anleggsperioden. Tilsvarende gjelder for alle de grønne områdene på plankartet, og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen skal beholdes ifølge godkjent utomhusplan.
- Fegatene med tilhørende sikringssoner skal ikke trafikkeres av anleggsmaskiner eller andre motorkjøretøyer. I de andre grønne områdene på plankartet, og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen skal beholdes ifølge godkjent utomhusplan kan anleggsmaskiner kun kjøre når de skal gjennomføre godkjente anlegg i disse områdene.
- Eventuell kryssing av fegatene med ledningsanlegg utenom de tre vegkryssingene skal foregå ved boring.
- Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.
- De to største fegatene skal være åpne for ferdsel under hele anleggsperioden.

§ 5 BYGGEOMRÅDER. (PBL85)

Innenfor byggeområdene kan det samlet oppføres inntil 462 boenheter. Det skal påses at samlet utnyttelse for områdene ikke blir mindre enn 300 boenheter.

- Innenfor byggeområdene FS/KS/B A1-10 kan det samlet oppføres 130-193 boenheter.
- Innenfor byggeområdene FS/KS/B B1-5 kan det samlet oppføres 60-87 boenheter.
- Innenfor byggeområdene FS/KS C1-10, C12-15 og C18 kan det samlet oppføres 100-166 boenheter.

Delfeltene FS-C1, FS-C2, FS-C3, FS-C4, FS-C5 og FS-D1 er eksisterende småhuseiendommer innenfor planområdet hvor det allerede er oppført frittliggende småhus.

§ 5.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Delfeltene FS-A1, FS-A2, FS-A3, FS-B2a/b, FS-B3b/c, FS-B4, FS-B5, FS-C1, FS-C2, FS-C3, FS-C4, FS-C5, FS-C6, FS-C7, FS-C9, FS-D1 og B-B1-1 Lagt til 28.09.2020**)**

a) Arealbruk
I disse områdene er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger- og tomannsboliger) med tilhørende anlegg. I område FS-A1, FS-A2, FS-B3b/c, FS-B4 og FS-B5 skal boligtypen være eneboliger. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet.

Dersom nordre og søndre halvdel av FS-C9 ikke utnyttes i sammenheng, skal atkomst til nordre halvdel legges over søndre halvdel langs eiendomsgrensa til gbnr. 8393/4.

- Det tillates inntil 1 boenheter i område FS-A1 (0,9 daa).
- Det tillates inntil 5 boenheter i område FS-A2 (4,3 daa).
- Det tillates inntil 6 boenheter i område FS-A3 (3,8 daa).

- Det tillates inntil 6 boenheter i område FS-B2a/b (1,7+1,1 daa).
- Det tillates inntil 3 boenheter i område FS-B3b (2,4 daa).
- Det tillates inntil 4 boenheter i område FS-B3c (3,2 daa). (*Endret 18.5.11.)*
- Det tillates inntil 16 boenheter i område FS-B4 (11,7 daa). (*Endret 18.5.11.)*
- Det tillates inntil 13 boenheter i område FS-B5 (9,1 daa). *(Endret 18.5.11.)*

- Det tillates inntil 5 boenheter i område FS-C1 (3,5 daa).
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C2 (1,8 daa).
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C3 (2,3 daa).
- Det tillates inntil 2 boenheter i område FS-C4 (4,5 daa).
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C5 (2,3 daa).
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 4 boenheter i område FS-C6 (2,5 daa).
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 4 boenheter i område FS-C7 (2,1 daa).
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 4 boenheter i område FS-C9 (3,3 daa).

- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-D1 (1,6 daa).

Til område FS-C1 regnes også eksisterende eldre bolighus på vestsiden av fegata, beliggende i bevaringsområdet, jfr. § 8.2 a. Bolighuset skal bevares som en del av tunet, og tillates ikke fradelt som egen bruksenhet. Det skal være et tydelig skille mellom privat område og fegata.

b) Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 30 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Evt. underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i % - BYA.

c) Byggehøyder
Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitt mønehøyde.

Ved fortetting skal det ikke bygges høyere enn at byggene naturlig tilpasses omkringliggende bebyggelse.

d) Plassering av bygg
Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL85 § 70 nr.2) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formålsgrense / eiendomsgrense mot veg.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg
Bygninger innenfor samme stortomt/gruppe skal ha samme formspråk og takform.

For delområdene FS-B5, FS-B4, FS-B3c, FS-B3b, FS-B2a, FS-C6, FS-C7 og FS C9 skal bygningene ha samme formspråk, men det åpnes for forskjellige takformer. *(lagt til 25.6.2012)*

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Terrasser / balkonger.
Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 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. *(Vedtatt 4.6.2014)*

§ 5.2 Konsentrert småhusbebyggelse (Delfeltene KS-A6, KS-A7, KS-A8, KS-A9, KS-A10, KS-B3a, KS-C8, KS-C10, KS-C12, KS-C13, KS-C14, KS-C15 og KS-C18)

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger og kjede-/rekkehus mv.; med inntil tre målbare plan) med tilhørende anlegg.
På områdene skal det anlegges sandlekeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

Gjennom område KS-C10 skal det være adkomst for vedlikehold av felles leikeområde FL2.

- Det tillates inntil 18 boenheter i område KS-A6 (6,7 daa).
- Det tillates inntil 26 boenheter i område KS-A7 (10,8 daa).
- Det tillates inntil 34 boenheter i område KS-A8 (16,6 daa).
- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-A9 (8,7 daa).
- Det tillates inntil 28 boenheter i område KS-A10 (12,8 daa).

- Det tillates inntil 10 boenheter i område KS-B3a (4,3 daa).

- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-C8 (8,1 daa).
- Det tillates inntil 22 boenheter i område KS-C10 (8,2 daa).
- Det tillates inntil 16 boenheter i område KS-C12 (5,1 daa). *(Endret 28.4.2014.)*
- Det tillates inntil 40 boenheter i område KS-C13 (16,0 daa).
- Det tillates inntil 15 boenheter i område KS-C14 (5,4 daa).
- Det tillates inntil 17 boenheter i område KS-C15 (7,4 daa).
- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-C18 (4,2 daa).

Antall boenheter i område KS-B3a kan økes til 16 dersom hver av disse boenhetene er på under 60 kvm BRA. Antall boenheter i område KS-C13 kan økes til 48 dersom minst 2/3 av parkeringsplassene legges i anlegg under bakken eller under annen bebyggelse.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 35 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Evt. underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i % - BYA.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 m og mønehøyde på inntil 10,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitt mønehøyde.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg, steingjerder og rydningsrøyser

Felles arkitektonisk utforming, jfr. § 4.7, skal ikke være til hinder for variasjon i bebyggelsen. Innenfor det enkelte delfelt bør det derfor tilstrebes et bygningsmiljø som kan gi opplevelsesrikdom og identitet til enkeltbygg, for eksempel gjennom fargebruk og varierende høydeforløp / takoppbygg.

Innenfor delfelt B-A5 og KS-A10 finnes godt bevarte steingjerder som representerer tilnærmet intakte løkker. Ved planlegging av ny bebyggelse i disse delfeltene skal det legges spesiell vekt på å ta vare på, integrere og framheve steingjerdene som historisk dimensjon i den nye sammenhengen. Tilsvarende skal det i samarbeid med kulturvernmyndighetene tas vare på minst 4 rydningsrøyser i hvert av delfeltene KS-A6 og KS-A8, et par åkerlapper sammen med røysene i KS-A8 og minst 2 rydningsrøyser i KS-C13. Se også § 4.13.

Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal være sammenhengende, skal ha en ensartet utførelse innenfor de enkelte delfeltene.

e) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 10 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. *(Vedtatt 4.6.2014)*

f) Oppfylling

Terrenget i del av område KS-C12 kan fylles opp. Generell fyllingshøyde er opp til kote 233,0.

Fyllingshøyde skal tilpasses mot omkringliggende veger slik at nytt terreng får helning på maks. 1:5 fram til formålsgrensene. Plan for oppfylling skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise eksisterende og framtidige høydekoter (0,5 m eller tettere) samt framtidig avrenning/drenering. Mulighet for å opprettholde eksisterende åpent vannsig / bekkedrag skal vurderes.

g) Uteoppholdsareal.
Uteoppholdsareal skal være minst 150 kvm MUA per boenhet, jfr. kommunal vedtekt. I arealgrunnlaget skal også medregnes ideell andel av regulerte felles grøntarealer som det enkelte delfelt har bruksrett til iht.§ 9.3.
Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til kommunal vedtekt skal være på bakken. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

h) Kjedehus/rekkehus
Delfelt KS-A7, KS-C8 og KS-C10 kan alternativt bygges ut med kjedehus/rekkehus langs gata med følgende bestemmelser som erstatter / kommer i tillegg til de andre bestemmelsene for konsentrert småhusbebyggelse i punkt a-g:

I På den enkelte tomt tillates det oppført en boenhet. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet. Tomtene kan fradeles og de kan bebygges individuelt eller flere samlet.

II Hovedbygningen skal ligge mellom 5 og 7 m fra kjørebanens skulder. Bebyggelsen skal fortrinnsvis være sammenkjedet langs gata og skal henge sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom på en eller begge sider. Arealet mellom fasaden mot gata og bakre byggegrense på plankartet kan bebygges med inntil 75%. Bygninger/bygningsdeler som ligger mer enn 8 m fra fasaden mot gata skal plasseres i østligste tomtegrense mot nabo, der slik finnes.

III Alle hovedbygningene i delfeltet skal ha skråtak i form av saltak eller to pulttak med høyeste gesims mot hverandre med tilnærmet samme takvinkel mellom 27 og 36 grader, og skal ligge med hovedmøneretningen parallelt med gata. Uthus/garasje skal ha tilnærmet samme takvinkel eller flatt tak. Alternativt kan alle hovedbygningene i delfeltet ha flatt tak og uthus/garasje flatt tak eller pulttak.

IV Ny bebyggelse langs gata kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde / høyeste gesims ved bruk av pulttak på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terreng mot gata (ikke gjennomsnittsnivå). Uthus/garasje og bygninger/bygningsdeler som ligger mer enn 8 m fra fasaden mot gata kan ha gesimshøyde på inntil 4 m og mønehøyde / høyeste gesimshøyde ved bruk av pulttak på inntil 6 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningsdelen.

V Det skal være variasjon mellom bygningene langs gata, men de skal likevel ha et felles stiluttrykk. Det skal ikke være mer enn 2 enheter etter hverandre som har samme gesimshøyde, mønehøyde og avstand fra gata. Brannskillevegger skal ikke gå over tak. Fargebruken innen feltet skal være harmonisert.

VI Langs eiendomsgrense vinkelrett på gata kan det der det er behov for det, settes opp forstøtningsmur med høyde inntil 1,5 m.

VII Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor delfeltet skal det sendes inn og godkjennes en utomhusplan for hele delfeltet som spesielt viser interne veger, tomtedeling, felles sandleikeplasser og eventuelle felles parkeringsplasser, felles grøntområder og felles renovasjonsanlegg. Utomhusplanen skal vise høyder på golv i hovedbygning og på internveg utenfor midten av hver tomt.

i) Delfelt KS-A6 *(Lagt til 21.2.2011.)*
Delfelt KS-A6 kan alternativt bygges ut helt eller delvis med frittliggende småhusbebyggelse. I den utstrekning delfeltet bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse, så skal bestemmelsene for dette i § 5.1 følges. I dette delfeltet skal alle boligene oppføres med livsløpsstandard. I delfeltet skal det anlegges sandleikeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

j) Delfelt KS-C13 *(Lagt til 24.02.2020.)*
Delfelt KS-C13 kan alternativt delvis bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, med oppføring av opptil 13 boenheter som frittliggende småhusbebyggelse (BFS) og opptil to seksmannsboliger (tolv boenheter) som blokkbebyggelse (BBB). I den utstrekning delfeltet delvis bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, så skal disse følge bestemmelsene for dette i § 5.1 og § 5.3. Med skrått terreng og underetasje kan bebyggelse innenfor delfelt KS-C13 ha en gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 5.3 Blokkbebyggelse (Delfeltene B-A4, B-A5 og B-B1)

a) Arealbruk
I disse områdene er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse (bebyggelse som er horisontalt og vertikalt delt med mer enn 4 boenheter) med tilhørende anlegg, eller konsentrert småhusbebyggelse. Blokkbebyggelse i område B-A5 og B-B1 omfatter terrassehus og i område B-A4 lavblokk på 2 etasjer med omsorgsboliger med betjening.

Alternativt kan område B-A4 bygges ut med vanlige boliger som konsentrert småhusbebyggelse. I så fall skal bestemmelsene i § 5.2 om konsentrert småhusbebyggelse følges. *(Vedtatt 23.6.2014)*

Innenfor B-B1-1 tillates også frittliggende småhusbebyggelse. *(Vedtatt 28.09.2020)*

På områdene skal det anlegges sandlekeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 40 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Evt. underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i % - BYA.

- Det tillates inntil 45 boenheter som omsorgsboliger i område B-A4 (6,2 daa).
- Det tillates inntil 10 boenheter i område B-A5 (3,2 daa).
- Det tillates inntil 24 boenheter i område B-B1 (8,5 daa).

c) Byggehøyder

I område B-A5 og B-B1 kan ny bebyggelse med terrassehus ha gesimshøyde på inntil 7,5 m i forhold til planert terreng (ikke gjennomsnittsnivå). I område B-A4 kan ny bebyggelse med omsorgsboliger i lavblokk ha gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitt mønehøyde.

Eventuell konsentrert småhusbebyggelse følger høydebestemmelsene i § 5.2 c.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse kan ha lengder på inntil 36 m. Mellom de ulike bygningene skal det være åpninger med en minste bredde på 8 meter.

Ved bruk av arkitektoniske virkemidler skal bygningsvolumene / fasadene gis et uttrykk og en skala som gir visuell variasjon og som samtidig kan harmonere med øvrig bebyggelse i planområdet. Store ensartede tak- og fasadeflater skal unngås. Bygningene skal ved bruk av dempede jordfarger ha en fargesetting som ikke eksponerer bygningene i forhold til omgivelsene.

Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 10 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. *(Vedtatt 4.6.2014)*

Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal være sammenhengende, skal ha en ensartet utførelse innenfor de enkelte delfeltene.

e) Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for omsorgsboliger i område B-A4 skal være minst 50 kvm MUA per boenhet.

Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til kommunal vedtekt skal være på bakken. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

f) Parkering

Det skal avsettes minst 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet for omsorgsboligene i område B-A4. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

§ 5.4 Offentlig/allmennyttig - barnehage (O/A)

a) Arealbruk

I området O/A (5,2 daa) er det tillatt å oppføre offentlig eller privat barnehage med tilhørende anlegg. Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom åpningstiden.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 30 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan.

c) Byggehøyder

Bebyggelsen kan generelt ha 1 etasje med gesimshøyde på inntil 5,0 m og mønehøyde på inntil 8,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Inntil 40 % av grunnflaten kan ha 2 etasjer med gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Parkering

Det skal avsettes minst 5 biloppstillingsplasser per avdeling. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal

vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

§ 6.1 Kjøreveger (V1, V2, V3, V4, V5 og V6 samt eksisterende veger)

a) Arealbruk og tilgjengelighet.

Områdene skal benyttes til offentlige kjøreveger, noen steder med langsgående fortau og sykkelfelter som vist på plankartet.
Fotgjengeroverganger skal ha tilgjengelighet for funksjonshemmede.

b) Vegbredde

Gater og veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet i henhold til kommunal norm.

c) Kryssing av fegate

Sammenbindingsvegen V1 skal krysse planskilt under ny bru / kulvert for fegata NØ for ny rundkjøring i Petter Auerdahls vei, jfr. § 8.2 b.

d) Gangbrukryssing

Det tillates etablert gangbrukryssing over sammenbindingsvegen V1 mellom byggeområde KS-C13 og friområde på vestsiden av vegen, som vist på plankartet.

e) Veg V1 og Petter Auerdahls vei

For å begrense trafikkmengden og hastigheten tilstrekkelig på veg V1 og i Petter Auerdahls vei inntil det er bygget ny E134 forbi området, skal det skiltes med 40 km/t og anlegges et nødvendig antall fartshumper og eventuelle andre fartsdempende tiltak. Kommunen kan stenge sammenbindingsveg V1 for gjennomkjøring dersom kommunen vurderer at gjennomkjøringstrafikken er blitt for stor.

f) Veg V6

Inntil veg V6 opparbeides som kommunal veg med snuplass, kan traséen brukes til felles avkjørsel for område KS-C14 og som atkomst for allmennheten til friluftsområdene østenfor.

§ 6.2 Annen veggrunn

a) Støyskjerm/-voll/skjermbelte

Det skal anlegges støyskjerm/-voll/skjermbelte som vist på plankartet. Skjerm/voll skal ha en høyde på 3 m over kjørebanen vest for rundkjøringa i Drammensveien, og 4,0 m øst for rundkjøringa i Drammensveien, begge deler på sørsida av Drammensveien. Der det er plass til det skal det anlegges voll i stedet for skjerm. Støyskjermene skal være støy-absorbente. For støyvoll/-skjerm skal det søkes om tillatelse til tiltak. Ved utforming av støyskjerm skal det legges vekt på tilpasning til omgivelsene og bruk av varige materialer.

b) Vegskjæringer.

For vegskjæringer med høyde over 1,0 meter som grenser mot byggeområder, friområder eller fellesarealer skal behovet for sikring med gjerde vurderes.

c) Tilplanting

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.

§ 6.3 Gang- og sykkelveger (GS1, GS2, GS3, GS5, GS6 med forbindelse til Løvåsveien og fortauene langs V2, V3, Petter Auerdahls vei, Langekjennveien, Drammensveien og Kløversvingen)

a) Arealbruk og tilgjengelighet

Gang- og sykkelvegene og fortauene skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:10.
Stolper og nyplantede trær plasseres minst 0,5 m fra gang- og sykkelbanen.

Gang- og sykkelveg GS2 og GS3 skal fysisk sperres for gjennomkjøring med bom e.l. dersom det er behov for å stoppe uønsket trafikk.

b) Vegbredde

Gang- og sykkelvegene og fortauene skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

§ 6.4 Parkeringsplass

Området skal brukes til parkering for barnehagen i Langekjennveien og for allmennheten.
Parkeringsplassen skal deles opp med grøntanlegg.

§ 7 FRIOMRÅDER (F1, F2, F3, F4, F6, F7, F8 og F9)

a) Arealbruk

Friområdene F1 (8,9 daa), F2 (33,6 daa), F3 (6,6 daa), F4 (10,0 daa), F6 (1,0 daa), F7 (0,7 daa), F8 (0,6 daa) og F9 (1,2 daa) skal kunne brukes til lek og rekreasjon.
Byggverk og anlegg kan kun tillates der det er nødvendig for bruk av området til friområde, med mindre

annet framgår av disse bestemmelsene.

Det kan tilrettelegges for trasé for maskinpreparert skiløype gjennom område F2 vest for fegata, i fegata fram til FL2, videre gjennom område F4 parallelt med fegata langs FL2, derfra gjennom F4 fra fegata og vestover og gjennom område F6. Langs område KS-A9 og KS-A10 kan slik løype anlegges i fegata. Der slik trasé for skiløype anlegges i fegata skal dette skje uten spesiell tilrettelegging av grunnen.

Nødvendige tiltak for å legge til rette for stier og lekeplasser skal utføres i anleggsperioden. Plan for områdene skal godkjennes av kommunen. Vegetasjonen i områdene skal i størst mulig grad bevares på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet.

b) Aktivitetspark for barn/strøkslekeplass

I område F2, i dalsøkket nord for den nye rundkjøringen i Petter Auerdahls vei, skal det opparbeides aktivitetspark / strøkslekeplass for større barn / ungdom der det tillates oppført fotball-binger, skateramper og lignende. I samarbeid med kommunen, velforeningen og barn og unge selv, skal det utarbeides en utomhusplan for disse områdene.

Terrenget i dalsøkket i område F2 nord for den nye rundkjøringen i Petter Auerdahls vei kan fylles opp der det skal anlegges aktivitetspark. I de områdene der det skal anlegges aktivitetspark, gangveger mm kan terrenget fylles opp til ca. 1 m over eksisterende terreng. I områdene ellers skal eksisterende terreng beholdes. Plan for oppfylling skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise eksisterende og framtidige høydekoter (0,5 m eller tettere), nåværende og framtidig avrenning/drenering samt eksisterende og framtidig vegetasjon.

c) Trasé for vann- og avløpsledninger

I friområde F4 tillates anlagt trasé for vann- og avløpsledninger som vist på ledningsplanen, der det er vist stier på plankartet. Ledningstraseene skal anlegges skånsomt, slik at unødig skade på eksisterende vegetasjon og naturoverflate unngås. Etter anleggsperioden skal terrenget istandsettes og beplantes med sikte på å gjenskape den opprinnelige vegetasjonsformen. Over ledningstraséene kan det anlegges permanente stier, jfr. § 4.10.

I friområde F4 skal eksisterende bekkeløp holdes åpne og settes i stand etter ledningsarbeidet, fortrinnsvis som en del av overvannsystemet i planområdet.

d) Salamanderdam

I vestre del av friområde F1 skal det samtidig som rundkjøringa opparbeides, i samarbeid med biolog gjøres tiltak som forbedrer forholdene for amfibier. Aktuelle tiltak er: fjerning av trær, oppgraving/reetablering av dam, stabilisere vanntilgangen osv. Før anleggsstart i området skal trekkruter for salamander kartlegges. Dersom viktige trekkruter krysser Langekjennveien og eller trasé for veg V1, skal det anlegges amfibiekulvert der.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

§ 8.1 Frisiktsone ved veg

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål.
I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

§ 8.2 Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturlandskap)

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål.

a) Hva som skal bevares

Fegatene med steingjerder samt en sikringssone utenfor steingjerdene skal bevares som kulturminne, jfr. § 4.13. Ved Stertebakke skal tunet øst for fegata og eldre bolighus vest for fegata tas vare på, jfr. § 5.1 a.

I tillegg reguleres til bevaringsformål to påviste kulturminner med tilhørende sikringssone, et beliggende i friområde F2 ved Petter Auerdahls vei og et annet beliggende delvis i byggeområde delfelt KS-C15 og delvis i felles lekeareal FL4b.

b) Krysningspunkter mellom fegater og offentlig trafikkanlegg

Der sammenbindingsvegen (V1) krysser fegata NØ for ny rundkjøring i Petter Auerdahls vei skal fegata føres på bru eller kulvert over vegen. Endelig valg mellom bru og kulvert skal tas i forbindelse med byggesaken etter en høringsrunde hos aktuelle parter. Ved valg av utforming og materialbruk for bruforbindelsen / kulverten skal det legges vekt på visuell og funksjonell kontinuitet langs fegatetraséen, både i sommer- og vinterhalvåret. Brua/kulverten skal ha en effektiv bredde på minst 4,0 m tilpasset framkommelighet for tråkkemaskin. Planskilt kryssing skal være godkjent for bruk senest samtidig med kjørevegen.

Der atkomstvegen i vest (V3) krysser fegata skal dette skje mest mulig i plan med eksisterende høydenivå for fegata. Krysningspunktet skal markeres/tydeliggjøres, for eksempel ved at vegbanen heves og/eller

steinlegges mellom steingjerdene og innsnevres til ett kjørefelt. Steingjerdene skal istandsettes der de må brytes slik at endeflatene er stabile.

Der gang-/sykkelvegene GS1 og GS3 krysser/koples til fegatene skal dette skje mest mulig i plan med eksisterende høydenivå for fegata.

c) Skjøtsel av vegetasjon, markdekke, steingjerder mm

Steingjerdene kan repareres og kompletteres. Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile. Vegetasjon som kan skade steingjerdene skal fjernes. Der det i henhold til § 7 a kan etableres maskinpreparert skiløype i fegatene, kan (delvis) sammenraste steingjerder settes opp igjen med noe større avstand, slik at det blir tilstrekkelig bredde for tråkkemaskin.

Eksisterende markdekke i fegatene skal beholdes. Det kan likevel gjøres enkle forbedringer med tanke på gangferdsel i form av steinlegging / grusing med naturgrus og enkle drenerende tiltak. Metode og utførelse for slike forbedringstiltak skal velges ut fra en målsetting om å opprettholde et historisk autentisk uttrykk.

For sikringssonen langs fegatene skal det foreligge en godkjent skjøtselsplan før eventuelle tynnings eller beplantningstiltak i området kan igangsettes, jfr. § 9.3. Disse sonene tillates ikke brukt til lagerplass (hagemøbler, ved osv.), fyllplass (overskuddsmasser, hageavfall osv.), tørkestativer eller lignende. Se også § 4.1g om skjøtselsplan.

d) Tunet på Stertebakke med eldre bolighus

Tunet øst for fegata og eldre bolighus vest for fegata skal tas vare på. Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes revet/fjernet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet. Dersom et skadet kulturminne tillates erstattet med et nytt, kan kommunen sette som vilkår at kulturminnet skal gjenoppføres på samme sted og med samme kotehøyde på gulv, gesims og møne, takvinkel og møneretning som det opprinnelige.

Nybygg kan godkjennes innenfor bevaringsområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt og hva som er gammelt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

Eksisterende bygninger/anlegg/konstruksjoner (kulturminner) kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Alternativt kan kulturminnet føres tilbake til tidligere utseende, eller til et uttrykk i samsvar med kulturminnets alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring av kulturminner, skal opprinnelige bygningsdeler og materialer i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

e) Saksbehandling

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er avmerket på plankartet med “Bevaring av landskap og vegetasjon”, skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene.

§ 9 FELLESOMRÅDER.

§ 9.1 Felles avkjørsel / atkomst (FA1, FA2 og FA3)

a) Bruk av områdene

Felles avkjørsel / atkomst FA1 skal være felles for delfelt FS-A1 og FS-A2.
Felles avkjørsel / atkomst FA2 skal være felles for delfelt FS-A3, B-A4 og B-A5.
Felles avkjørsel / atkomst FA3 skal være felles for delfelt FS-C1, FS-C6, FS-C7og KS-C18.

b) Vegbredde

Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

§ 9.2 Felles lekeareal for barn (FL1, FL2, FL3, FL4a/b, FL5, FL6, FL7 og FL8)

a) Nærlekeplasser

Arealer avsatt til felles lekeareal for barn skal opparbeides som nærlekeplasser iht. de krav som er gitt i kommunal vedtekt.

b) Bruk av områdene

Område FL1 (2,1 daa) skal være felles for delfelt FS-B2a/b, FS-C1, B-B1, KS-B3a, FS-B3b og KS-C18.
Område FL2 (2,3 daa) skal være felles for delfelt FS-C2, FS-C3, FS-B4, FS-C6, FS-C7 og KS-C8.
Område FL3 (1,4 daa) skal være felles for delfelt FS-B3c, FS-B5 og KS-C10.
Område FL4a/b (0,4+2,2 daa) skal være felles for delfelt FS-C4, FS-C5, FS-C9, KS-C12 og KS-C15.
Område FL5 (1,1 daa) skal være felles for delfelt KS-A7, KS-A8, KS-A9 og KS-A10.
Område FL6 (0,9 daa) skal være felles for delfelt FS-A1, FS-A2, FS-A3, B-A4, B-A5 og KS-A6.
Område FL7 (2,3 daa) skal være felles for delfelt KS-C13 og KS-C14.
Område FL8 (0,7 daa) skal være felles for delfelt FS-C1 og KS-C18.

c) Ferdigstillelse
Områdene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen i de respektive delfeltene tas i bruk, jfr. § 4.1.

d) Bevaring av vegetasjon og terreng
I områdene skal eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Tynning/rydding av vegetasjon i forbindelse med. tilrettelegging for lek tillates.

§ 9.3 Felles grøntarealer (FG-A2a/b, FG-A4, FG-A5, FG-A6, FG-A8, FG-A9a/b, FG-A10, FG-B3c, FG-B4a/b, FG-B5a/b, FG-C10, FG-C12, FG-C18 og FG-O/A)

a) Bruk av områdene
Område FG-A2a/b (0,4+0,2 daa) skal være felles for delfelt FS-A1 og FS-A2.
Område FG-A4 (0,3 daa) skal være felles for delfelt B-A4.
Område FG-A5 (0,4 daa) skal være felles for delfelt B-A5.
Område FG-A6 (0,5 daa) skal være felles for delfelt KS-A6.
Område FG-A8 (0,5 daa) skal være felles for delfelt KS-A8.
Område FG-A9a/b (0,4+0,3 daa) skal være felles for delfelt KS-A9.
Område FG-A10 (0,7 daa) skal være felles for delfelt KS-A10.
Område FG-B3c (1,1 daa) skal være felles for delfelt FS-B3c.
Område FG-B4a/b (0,5+0,6 daa) skal være felles for delfelt FS-B4.
Område FG-B5a/b (0,5+0,4 daa) skal være felles for delfelt FS-B5.
Område FG-C10 (1,1 daa) skal være felles for delfelt KS-C10.
Område FG-C12 (0,4 daa) skal være felles for delfelt KS-C12.
Område FG-C18 (0,6 daa) skal være felles for delfelt KS-C18.
Område FG-O/A (0,8 daa) skal være felles for delfelt O/A.

b) Bevaring av vegetasjon og terreng
I områdene skal eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

c) Saksbehandling
Sammen med søknad om tiltak i tilliggende byggeområde skal det innsendes skjøtselsplan for det aktuelle felles grøntarealet som skal godkjennes av kommunen før eventuelle tynnings- eller beplantningstiltak i området kan igangsettes, jfr. § 8.2 om bevaring.

§ 10 KOMBINERTE FORMÅL

§ 10.1 Midlertidig trafikkområde
Området kan i anleggsperioden for rundkjøring og undergang benyttes til midlertidig omlegging av riksvegen og til riggområde. Etter at anlegget er avsluttet skal området straks settes i stand og benyttes slik eldre reguleringsplan for området bestemmer.

§ 11 BEBYGGELSE OG ANLEGG *(PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)*

§ 11.1 Frittliggende småhusbebyggelse (FS-B3c, FS-B4 og FS-B5)
For disse områdene gjelder bestemmelsene i § 5.1.
Nedenstående bestemmelser gjelder i tillegg til bestemmelsene i § 5.1.

For hver boligtomt vil en av parkeringsplassene iht. krav som er gitt i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr. 3, være dekket med felles parkeringsplasser i områdene P1 - P9.

Del av bygning som blir liggende nærmere tomtegrense mot annen boligtomt enn 4,0 meter må brannsikres etter gjeldende tekniske krav, dersom det ikke er inngått skriftlig avtale med nabo som sikrer tilstrekkelig avstand mellom bygningene.

På tomtene 10, 12, 13, 15, 16 og 17 skal det oppføres boliger med livsløpsstandard.

§ 11.2 Energianlegg (T)
I område T er det tillatt å oppføre en mindre transformatorkiosk for leveranse av strøm i boligområdet.

§ 11.3 Renovasjonsanlegg (R1 – R3)
Disse områdene skal opparbeides med felles postkassestativ og innsamlingsbeholdere for renovasjon. Beholdere skal stå innelukket eller i halvtekker.

Område R1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Område R2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.
Område R3 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.

§ 11.4 Lekeplass (S1 - S4)
Disse områdene skal opparbeides og vedlikeholdes som felles private sandlekeplasser iht. krav som er gitt i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr. 3.

Område S1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Område S2 skal være felles for tomtene 5 – 13 i delfelt FS-B4.

Område S3 skal være felles for tomtene 14 – 20 i delfelt FS-B4.
Område S4 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

§ 12 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR *(PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 samt FS-B3b og B-B1a, lagt til ...)*

§ 12.1 Kjøreveg (Vf1 – Vf5)
Disse områdene skal opparbeides til felles private atkomstveger.

Veg Vf1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Veg Vf2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.
Veg Vf3 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.
Veg Vf4 og Vf5 skal være felles for boliger som sokner til veien. *(Vedtatt 28.09.2020)*

§ 12.2 Parkeringsplass (P1 - P9)
Disse områdene skal opparbeides til felles private gjesteparkeringsplasser med tilsvarende standard som atkomstvegene. Minst 1 av parkeringsplassene innenfor hvert av områdene skal dimensjoneres for rullestolbrukere.

Område P1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Område P2 skal være felles for tomtene 5 – 8 og 12 - 13 i delfelt FS-B4.
Område P3 skal være felles for tomtene 9 – 13 i delfelt FS-B4.
Område P4 skal være felles for tomtene 14 – 16 i delfelt FS-B4.
Område P5 skal være felles for tomtene 17 – 20 i delfelt FS-B4.
Område P6 skal være felles for tomtene 21 – 23 i delfelt FS-B5.
Område P7 skal være felles for tomtene 24 – 26 i delfelt FS-B5.
Område P8 skal være felles for tomtene 27 – 30 i delfelt FS-B5.
Område P9 skal være felles for tomtene 31 – 33 i delfelt FS-B5.

§ 13 GRØNNSTRUKTUR *(PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)*

§ 13.1 Turveg (T1 - T10)
Disse områdene skal opparbeides med felles private turveger.

Turveg T1 og T2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Turveg T3 - T6 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.
Turveg T7 - T10 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

§ 14 HENSYNSSONER *(PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)*

§ 14.1 Sikringssone – frisikt
For disse områdene gjelder bestemmelsene i § 8.1 Frisiktsone ved veg.

§ 14.2 Sone med særlige hensyn - Bevaring av kulturmiljø (H_570-1 - H_570-4)
Innenfor disse hensynssonene gjelder bestemmelsene i § 8.2 Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturlandskap).

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**8394**	**11**	**0**	**8**	Hovdeplassen 25, 3612 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	8254.47m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	8262.82m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 336R	Gamlegrendåsen nord (19.8.2009)	Annen veigrunn	7.74m^2
	3303 336R	Gamlegrendåsen nord (19.8.2009)	Konsentrert småhusbebyggelse	8238.25m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
085R	Madsebakken 1 (3.3.1976)
096R1	Gamlegrendåsen, endring av planen (2.3.1981)
096R2	Gamlegrendåsen, endring av planen (2.3.1981)
116R	Risteigen (14.8.1979)
184R	Gang- og sykkelvei til Soho (5.2.1992)
346R	Barnehage - Langekjennveien (13.9.2007)
437R	Stertebakke - område KS-C18 i Gamlegrendåsen Nord (20.8.2014)
336R4	Gamlegrendåsen nord, felt FS-A2 - endring tomtegrenser (21.2.2011)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Kongsberg	3303	-	8394	/	11	/	0	/	8



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

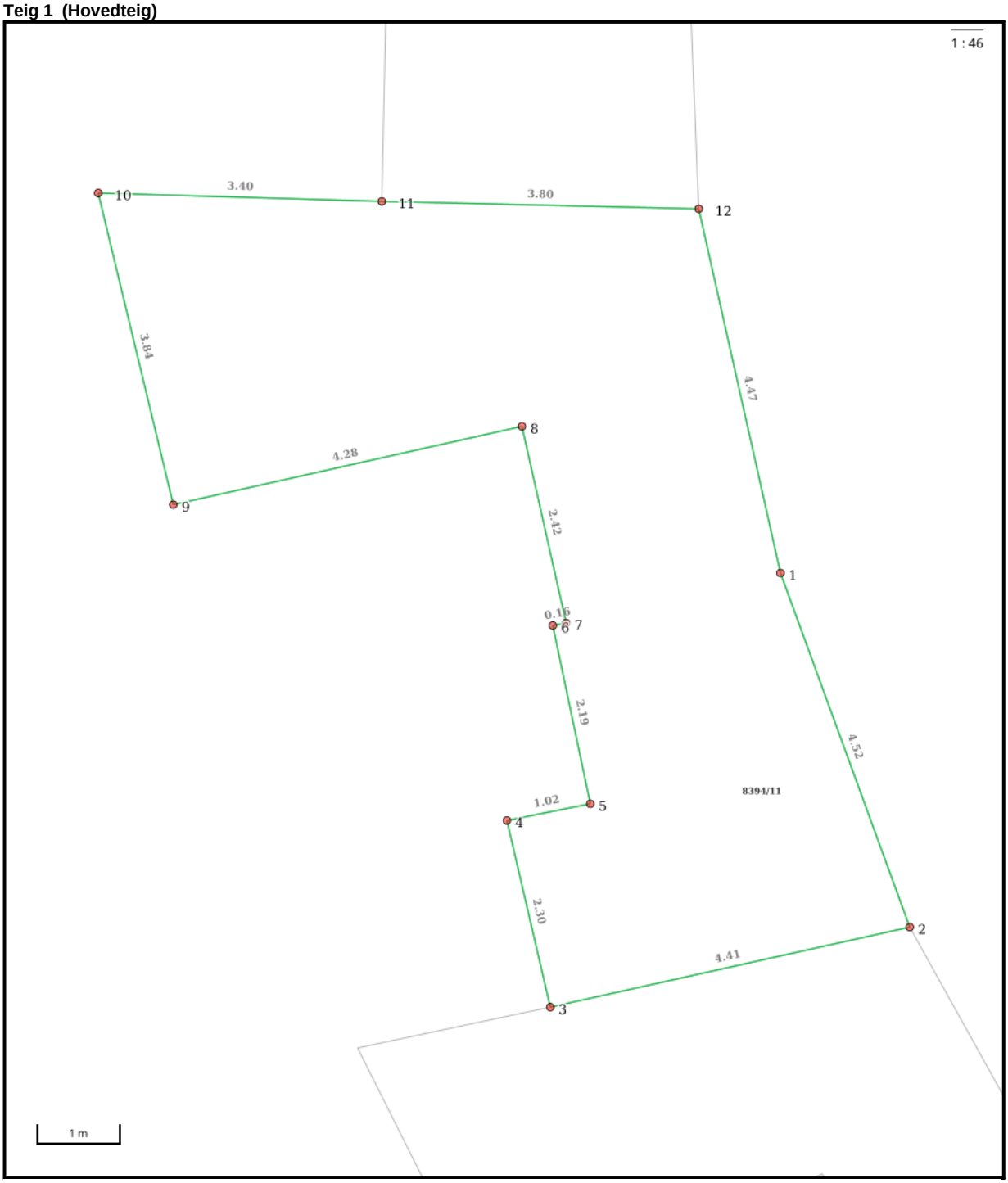
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 43,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

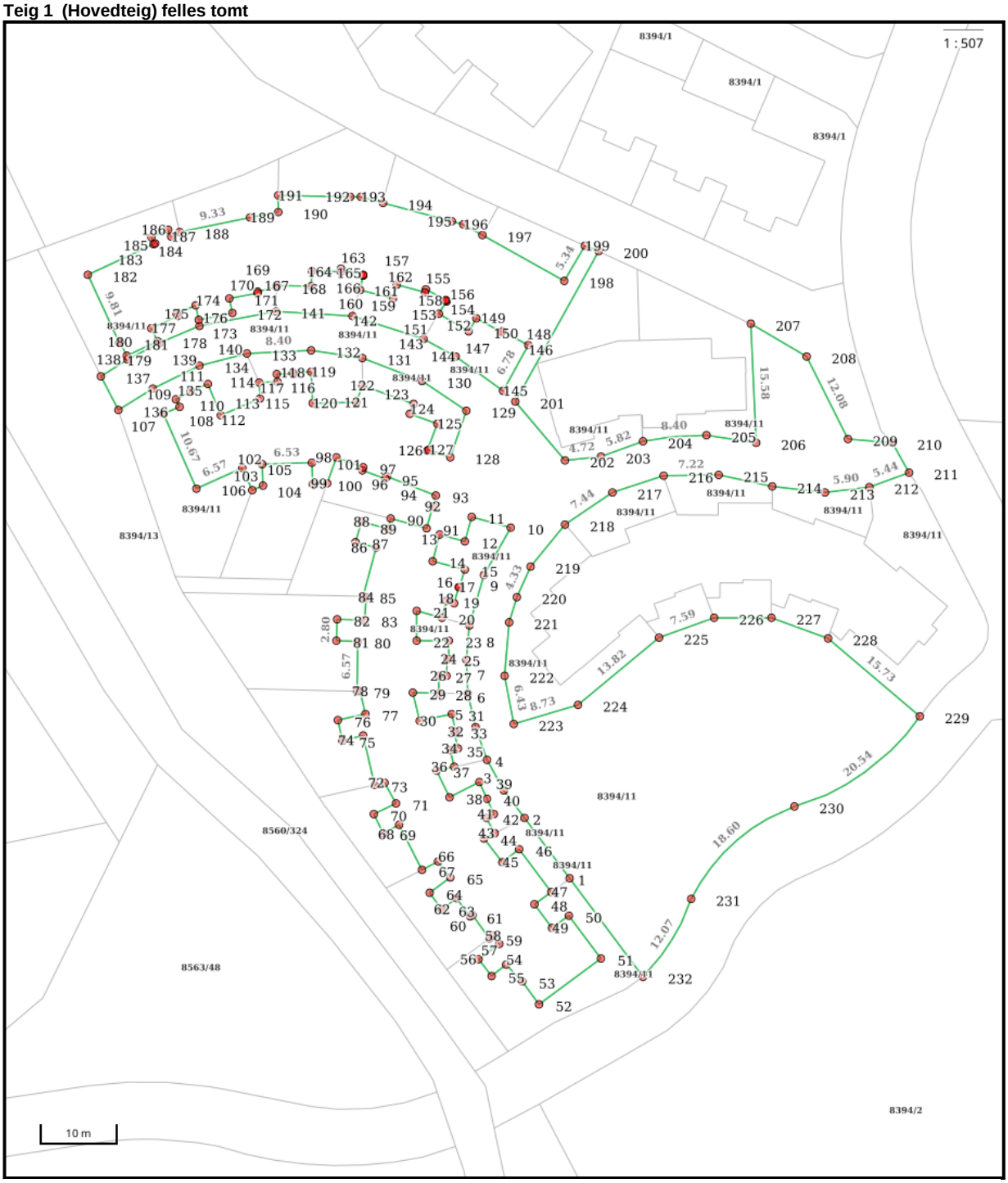
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 071,43	537 883,40	4,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 614 067,34	537 885,33	4,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 614 066,00	537 881,13	2,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 614 068,18	537 880,41	1,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 614 068,47	537 881,39	2,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 614 070,56	537 880,75	0,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 614 070,60	537 880,90	2,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 614 072,90	537 880,16	4,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 614 071,59	537 876,09	3,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 614 075,23	537 874,86	3,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 614 075,44	537 878,25	3,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 614 075,69	537 882,04	4,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 4 070,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 052,85	537 897,51	9,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 614 060,17	537 890,94	4,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 614 063,54	537 887,91	4,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
4	6 614 067,34	537 885,33	4,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
5	6 614 071,43	537 883,40	4,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
6	6 614 075,69	537 882,04	4,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
7	6 614 080,13	537 881,45	4,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
8	6 614 084,63	537 881,41	6,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
9	6 614 091,32	537 882,75	7,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
10	6 614 097,82	537 885,72	5,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 614 098,75	537 880,47	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 614 095,50	537 879,90	3,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 614 096,05	537 876,53	3,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 614 092,57	537 875,89	4,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 614 091,83	537 880,16	2,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 614 089,45	537 879,73	0,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 614 089,48	537 879,58	2,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 614 087,34	537 879,17	1,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 614 087,55	537 878,16	2,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 614 085,29	537 877,77	3,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 614 085,91	537 874,39	3,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 614 081,99	537 874,72	4,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 614 082,35	537 878,98	2,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 614 079,95	537 879,14	0,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 614 079,94	537 878,99	2,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 614 077,76	537 879,10	1,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 614 077,72	537 878,09	2,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 614 075,44	537 878,25	3,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 614 075,23	537 874,86	3,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 614 071,59	537 876,09	4,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 614 072,90	537 880,16	2,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 614 070,60	537 880,90	0,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 614 070,56	537 880,75	2,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Vedlegg: Kommunalinformasjon

34	6 614 068,47	537 881,39	1,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 614 068,18	537 880,41	2,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 614 066,00	537 881,13	2,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 614 065,30	537 878,88	3,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 614 062,04	537 880,90	4,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 614 064,30	537 884,55	2,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 614 062,26	537 885,82	2,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 614 060,31	537 886,83	1,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 614 059,76	537 885,96	2,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 614 057,85	537 887,17	1,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 614 057,07	537 885,89	3,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 614 054,16	537 888,52	2,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 614 056,09	537 890,56	7,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 614 050,82	537 895,27	2,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 614 049,02	537 893,23	3,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 614 046,20	537 895,77	2,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 614 048,02	537 897,77	7,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 614 042,74	537 902,47	10,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 614 036,04	537 895,00	3,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 614 038,90	537 892,47	2,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 614 040,84	537 890,19	2,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 614 039,25	537 888,43	2,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 614 041,27	537 886,63	3,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 614 043,47	537 889,14	1,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 614 044,50	537 888,22	0,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 614 044,10	537 887,78	3,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 614 046,96	537 885,24	0,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 614 046,68	537 884,95	2,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 614 048,90	537 882,96	2,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 614 047,31	537 881,21	2,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 614 049,32	537 879,40	3,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 614 051,56	537 881,91	2,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 614 053,45	537 880,17	2,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 614 052,19	537 878,13	6,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 614 057,78	537 874,64	2,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 614 056,53	537 872,70	2,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 614 058,92	537 871,28	3,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 614 060,60	537 873,97	3,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Vedlegg: Kommunalinformasjon

72	6 614 063,16	537 872,30	1,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 614 062,71	537 870,97	6,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 614 068,99	537 868,95	2,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
75	6 614 068,11	537 866,29	2,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
76	6 614 070,76	537 865,43	3,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
77	6 614 071,88	537 868,93	2,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
78	6 614 074,72	537 867,99	0,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
79	6 614 074,70	537 867,61	6,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
80	6 614 081,25	537 867,15	2,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
81	6 614 081,04	537 864,36	2,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
82	6 614 083,83	537 864,18	3,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
83	6 614 084,08	537 867,79	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
84	6 614 087,08	537 867,64	0,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
85	6 614 087,15	537 867,26	6,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
86	6 614 093,62	537 868,42	2,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
87	6 614 094,09	537 865,67	2,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
88	6 614 096,85	537 866,15	3,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
89	6 614 096,21	537 869,75	1,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
90	6 614 097,59	537 869,97	4,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
91	6 614 096,75	537 874,75	2,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
92	6 614 099,67	537 875,31	1,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
93	6 614 101,13	537 875,59	6,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
94	6 614 103,08	537 868,92	0,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
95	6 614 102,68	537 868,81	3,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
96	6 614 103,54	537 865,66	0,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
97	6 614 103,94	537 865,73	3,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
98	6 614 104,90	537 862,16	3,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
99	6 614 101,43	537 861,28	1,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
100	6 614 101,19	537 859,40	2,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
101	6 614 103,99	537 859,05	6,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
102	6 614 103,19	537 852,57	2,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
103	6 614 100,38	537 852,94	1,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
104	6 614 099,63	537 851,57	3,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
105	6 614 102,44	537 850,01	6,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
106	6 614 099,24	537 844,27	10,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
107	6 614 108,58	537 839,11	2,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
108	6 614 109,67	537 841,13	1,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
109	6 614 110,59	537 840,63	2,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Vedlegg: Kommunalinformasjon

110	6 614 111,79	537 842,42	2,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
111	6 614 112,96	537 844,53	4,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
112	6 614 109,06	537 846,67	5,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
113	6 614 111,71	537 851,50	2,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
114	6 614 113,76	537 851,25	2,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
115	6 614 114,03	537 853,56	1,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
116	6 614 115,04	537 853,44	2,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
117	6 614 115,30	537 855,56	0,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
118	6 614 115,48	537 855,52	2,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
119	6 614 115,78	537 857,91	4,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
120	6 614 111,66	537 858,42	5,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
121	6 614 112,34	537 864,11	2,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
122	6 614 114,61	537 864,73	7,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
123	6 614 112,78	537 871,54	1,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
124	6 614 111,46	537 871,19	3,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
125	6 614 110,47	537 874,86	3,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
126	6 614 106,94	537 873,90	0,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
127	6 614 107,04	537 874,09	2,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
128	6 614 106,24	537 876,96	6,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
129	6 614 112,55	537 878,54	7,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
130	6 614 115,90	537 872,39	8,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
131	6 614 118,17	537 864,33	6,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
132	6 614 118,58	537 857,56	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
133	6 614 117,36	537 849,25	6,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
134	6 614 115,20	537 843,27	6,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
135	6 614 111,67	537 837,43	5,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
136	6 614 108,53	537 833,22	4,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
137	6 614 112,72	537 830,59	4,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
138	6 614 115,20	537 833,85	4,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
139	6 614 117,73	537 837,80	5,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
140	6 614 120,45	537 842,75	10,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
141	6 614 123,23	537 852,58	9,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
142	6 614 123,50	537 862,53	9,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
143	6 614 121,35	537 872,14	4,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
144	6 614 119,49	537 876,46	7,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
145	6 614 115,54	537 883,11	6,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
146	6 614 121,77	537 885,79	3,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
147	6 614 123,30	537 882,24	0,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Vedlegg: Kommunalinformasjon

148	6 614 123,16	537 882,18	3,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
149	6 614 124,72	537 878,72	1,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
150	6 614 122,95	537 877,91	4,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
151	6 614 124,79	537 873,81	1,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
152	6 614 126,54	537 874,60	0,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
153	6 614 126,58	537 874,51	0,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
154	6 614 126,66	537 874,54	3,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
155	6 614 127,88	537 871,79	0,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
156	6 614 127,48	537 871,72	3,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
157	6 614 128,15	537 868,00	1,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
158	6 614 126,24	537 867,67	4,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
159	6 614 127,01	537 863,25	1,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
160	6 614 128,92	537 863,53	0,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
161	6 614 128,93	537 863,47	0,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
162	6 614 129,02	537 863,49	3,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
163	6 614 129,53	537 860,50	0,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
164	6 614 129,13	537 860,55	3,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
165	6 614 128,89	537 856,77	1,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
166	6 614 126,95	537 856,90	4,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
167	6 614 126,62	537 852,33	0,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
168	6 614 126,36	537 852,34	2,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
169	6 614 125,62	537 849,90	0,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
170	6 614 125,40	537 849,99	3,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
171	6 614 124,31	537 846,38	1,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
172	6 614 122,47	537 846,91	4,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
173	6 614 121,17	537 842,62	1,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
174	6 614 123,03	537 842,06	2,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
175	6 614 121,79	537 839,68	0,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
176	6 614 121,48	537 839,87	3,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
177	6 614 119,60	537 836,58	1,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
178	6 614 117,92	537 837,55	4,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
179	6 614 115,68	537 833,66	1,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
180	6 614 117,36	537 832,69	0,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
181	6 614 117,31	537 832,59	9,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
182	6 614 125,81	537 827,70	9,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
183	6 614 130,49	537 835,82	0,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
184	6 614 130,59	537 836,01	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
185	6 614 131,40	537 835,53	2,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Vedlegg: Kommunalinformasjon

186	6 614 132,58	537 837,59	0,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
187	6 614 131,75	537 838,08	1,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
188	6 614 132,40	537 839,12	9,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
189	6 614 135,11	537 848,05	3,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
190	6 614 136,18	537 851,66	2,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
191	6 614 138,34	537 851,48	9,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
192	6 614 139,00	537 860,85	1,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
193	6 614 139,11	537 862,24	2,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
194	6 614 138,62	537 865,18	9,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
195	6 614 137,00	537 874,43	1,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
196	6 614 136,74	537 875,88	2,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
197	6 614 135,56	537 878,53	12,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
198	6 614 130,56	537 889,77	5,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
199	6 614 135,43	537 891,97	1,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
200	6 614 134,85	537 893,86	22,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
201	6 614 114,25	537 884,74	10,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
202	6 614 107,20	537 891,92	4,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
203	6 614 108,13	537 896,55	5,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
204	6 614 110,60	537 901,82	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	29,99	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
205	6 614 112,13	537 910,05	6,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
206	6 614 111,76	537 916,61	15,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
207	6 614 127,20	537 914,49	8,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
208	6 614 123,63	537 922,13	12,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
209	6 614 113,35	537 928,48	5,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
210	6 614 113,42	537 934,35	4,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
211	6 614 109,66	537 936,83	5,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
212	6 614 107,38	537 931,89	5,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
213	6 614 106,13	537 926,12	6,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
214	6 614 106,26	537 919,21	7,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
215	6 614 107,18	537 912,11	7,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
216	6 614 106,39	537 904,93	7,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
217	6 614 103,64	537 898,45	7,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
218	6 614 098,91	537 892,71	7,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
219	6 614 092,97	537 888,73	4,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
220	6 614 088,87	537 887,33	3,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
221	6 614 085,49	537 886,54	7,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
222	6 614 078,48	537 886,61	6,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
223	6 614 072,30	537 888,38	8,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

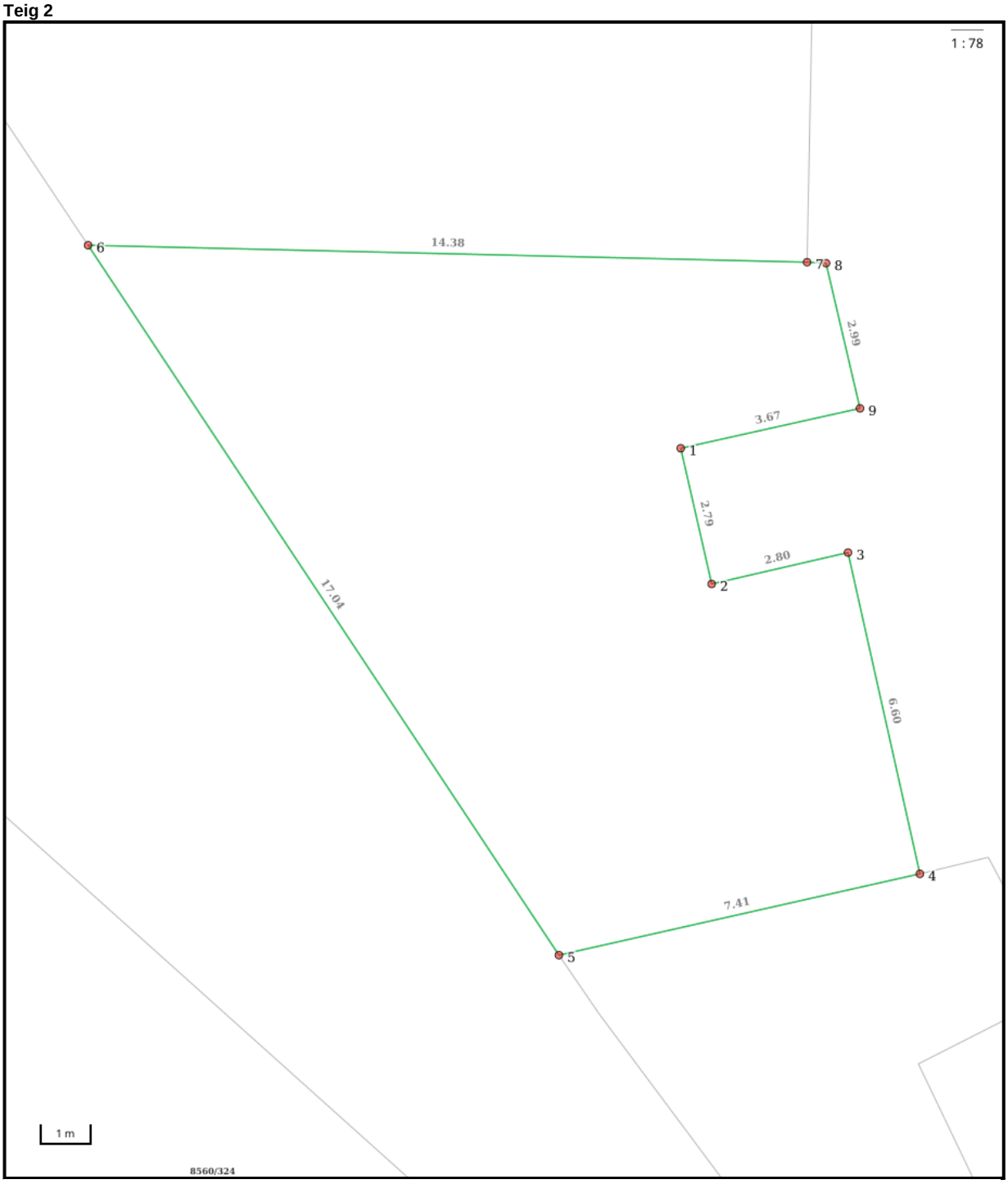
Vedlegg: Kommunalinformasjon

224	6 614 075,52	537 896,49	13,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
225	6 614 085,30	537 906,26	7,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
226	6 614 088,47	537 913,16	7,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
227	6 614 089,14	537 920,68	7,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
228	6 614 087,11	537 928,27	15,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
229	6 614 078,06	537 941,14	20,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	30,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
230	6 614 064,87	537 925,91	18,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	-25,00	Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
231	6 614 051,59	537 913,50	12,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	25,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
232	6 614 040,90	537 908,15	16,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 138,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

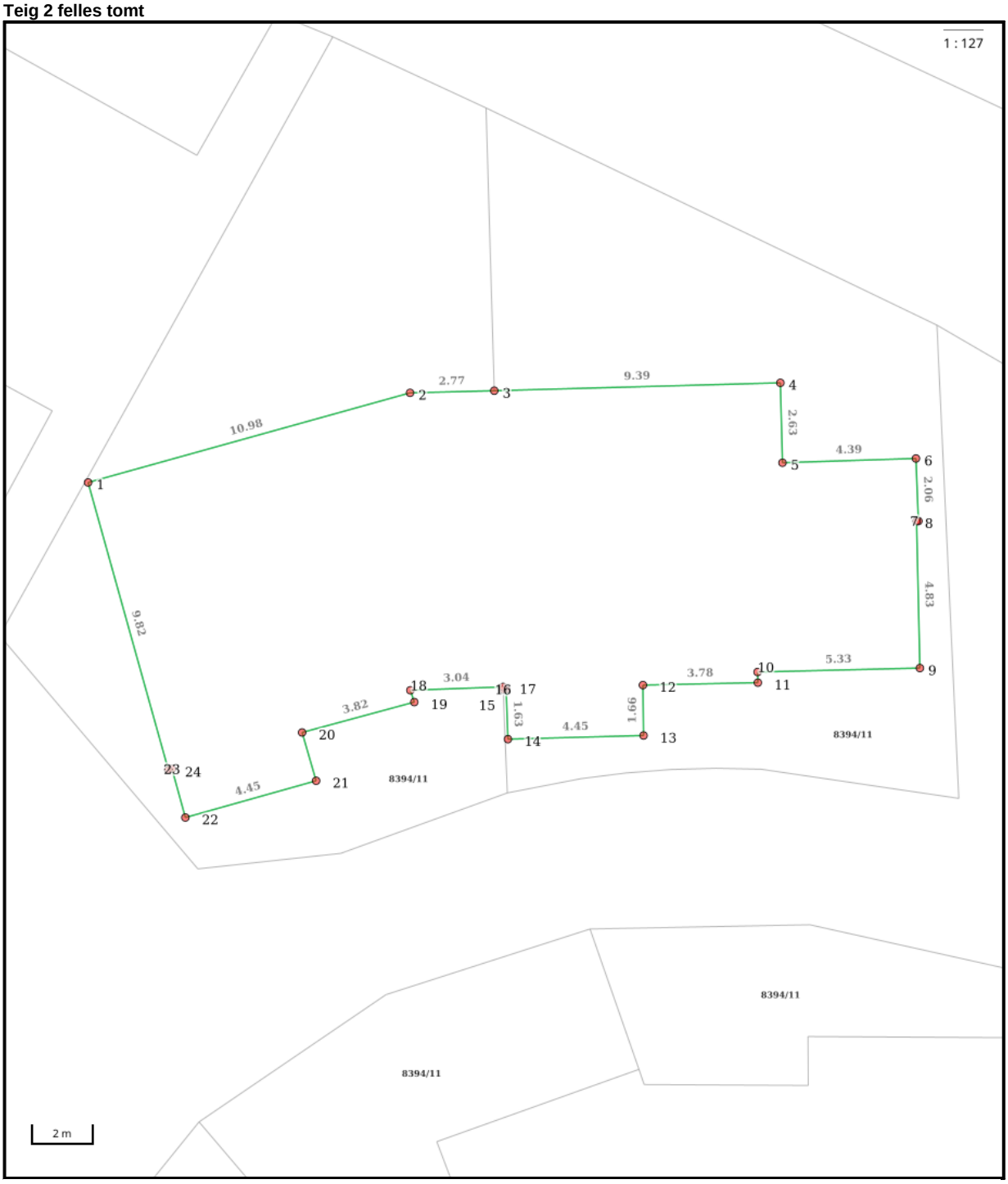
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 070,76	537 865,43	2,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 614 068,11	537 866,29	2,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 614 068,99	537 868,95	6,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 614 062,71	537 870,97	7,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 614 060,44	537 863,92	17,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 614 073,74	537 853,26	14,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 614 074,70	537 867,61	0,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 614 074,72	537 867,99	2,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 614 071,88	537 868,93	3,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 259,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

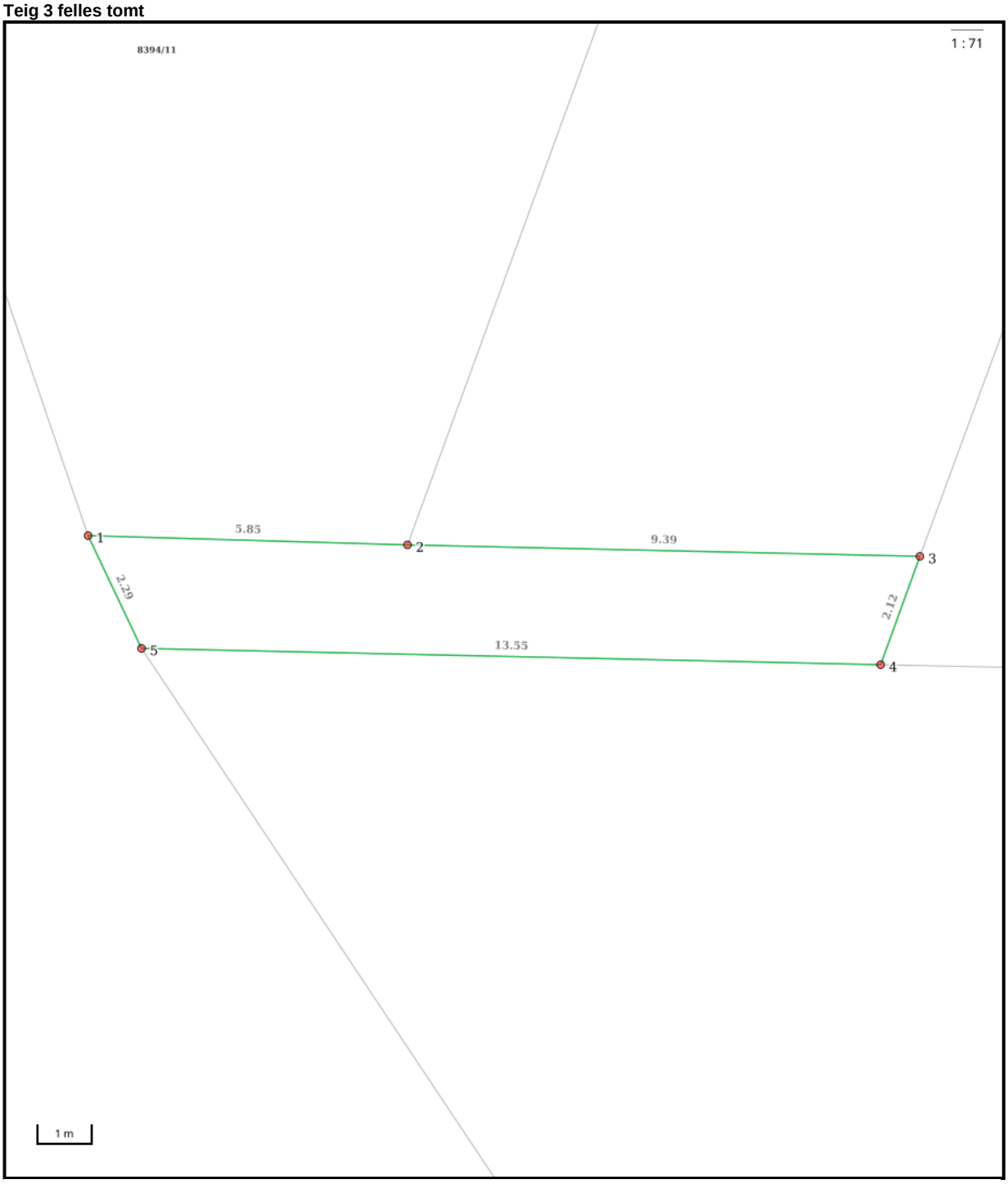
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 119,53	537 887,18	10,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 614 123,42	537 897,45	2,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 614 123,74	537 900,20	9,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 614 124,84	537 909,53	2,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 614 122,23	537 909,84	4,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 614 122,77	537 914,20	2,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 614 120,73	537 914,46	0,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 614 120,72	537 914,40	4,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 614 115,92	537 914,95	5,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 614 115,31	537 909,65	0,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 614 114,96	537 909,69	3,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 614 114,54	537 905,93	1,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 614 112,89	537 906,10	4,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 614 112,37	537 901,68	1,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 614 113,99	537 901,47	0,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 614 113,98	537 901,37	0,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 614 114,06	537 901,36	3,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 614 113,68	537 898,34	0,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 614 113,30	537 898,50	3,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 614 111,97	537 894,92	1,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 614 110,43	537 895,52	4,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 614 108,84	537 891,36	1,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 614 110,39	537 890,77	0,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 614 110,35	537 890,66	9,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 29,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

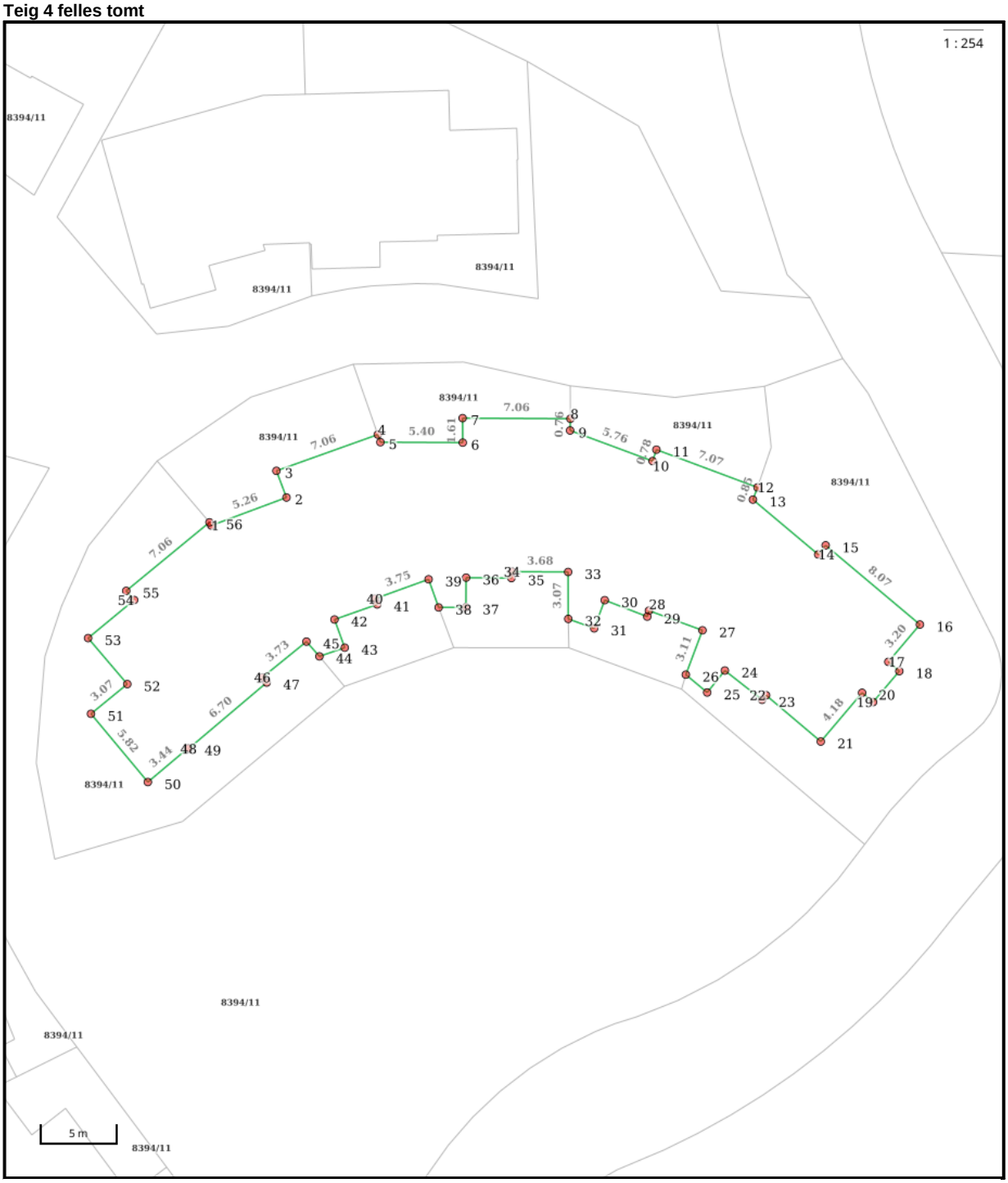
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 087,50	537 842,60	5,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 614 087,86	537 848,44	9,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 614 088,50	537 857,81	2,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 614 086,45	537 857,28	13,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 614 085,53	537 843,76	2,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 4 felles tomt



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 586,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 095,02	537 896,62	5,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 614 097,29	537 901,36	1,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 614 098,97	537 900,55	7,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 614 101,94	537 906,95	0,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 614 101,46	537 907,16	5,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 614 101,92	537 912,54	1,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 614 103,52	537 912,38	7,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 614 104,11	537 919,42	0,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 614 103,35	537 919,47	5,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 614 101,84	537 925,03	0,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 614 102,60	537 925,21	7,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 614 100,73	537 932,03	0,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 614 099,91	537 931,81	5,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 614 096,72	537 936,39	0,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 614 097,36	537 936,82	8,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 614 092,74	537 943,44	3,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 614 090,12	537 941,60	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 614 089,58	537 942,37	2,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 614 087,40	537 940,84	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 614 087,94	537 940,07	4,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 614 084,52	537 937,66	4,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 614 087,22	537 933,82	0,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 614 086,89	537 933,59	3,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 614 088,58	537 930,99	1,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 614 087,05	537 929,96	1,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 614 088,08	537 928,46	3,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 614 091,08	537 929,29	3,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 614 092,04	537 925,68	0,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 614 091,65	537 925,60	2,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 614 092,47	537 922,73	1,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 614 090,57	537 922,21	1,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 614 091,03	537 920,46	3,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 614 094,09	537 920,18	3,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Vedlegg: Kommunalinformasjon

34	6 614 093,78	537 916,51	0,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 614 093,36	537 916,51	2,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 614 093,12	537 913,55	1,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 614 091,18	537 913,72	1,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 614 091,01	537 911,94	1,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 614 092,79	537 911,12	3,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 614 091,20	537 907,72	0,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 614 090,84	537 907,91	2,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 614 089,61	537 905,22	1,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 614 087,83	537 906,05	1,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 614 087,11	537 904,45	1,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 614 088,00	537 903,52	3,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 614 085,40	537 900,85	0,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 614 085,09	537 901,16	6,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 614 080,31	537 896,46	0,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 614 080,33	537 896,42	3,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 614 077,89	537 894,00	5,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 614 082,01	537 889,89	3,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 614 084,16	537 892,08	3,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 614 086,94	537 889,25	3,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 614 089,70	537 892,03	0,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 614 090,25	537 891,46	7,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 614 095,21	537 896,48	0,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

TEKNISKE TJENESTER

Saksbehandler:
Jørn Schia
Telefon dir: 954 66 991

Dato:
09.01.2019
Deres dato:

Vår referanse:
11/261-32
Deres referanse:

Arkivkode:
MAT 8394/11

KONGSBERG
KOMMUNE

Block Watne AS
Hermann Fossgate 6

3611 KONGSBERG

Korrigert ferdigattest - Nybygg - boligbygg - byggetrinn - Gamlegrendåsen KS-C10

Eiendom: gnr. 8394 bnr. 11
Adresse: Gamlegrendåsen nord
Tiltaket: Oppføring av 21 boenheter.
Tiltakshaver: Block Watne AS

Korrigert ferdigattest
I ferdigattest gitt 12.12.2018 var det skrevet feil gårds- og bruksnummer. Riktig gårds- og bruksnummer er gnr. 8394 bnr. 11.

Vi mottok den 05.12.2018 søknad om ferdigattest for oppføring av 21 boenheter på område KS-C10.

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

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak.
Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.
For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700.
Se også vår nettside www.kongsberg.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Jørn Schia
Byggesaksbehandler

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

Asplan Viak AS, Dyrmyrgata 35, 3611 KONGSBERG

Mester-Rør AS, Fløterveien 2, 3617 KONGSBERG

Pretre AS, Postboks 162, 6781 STRYN

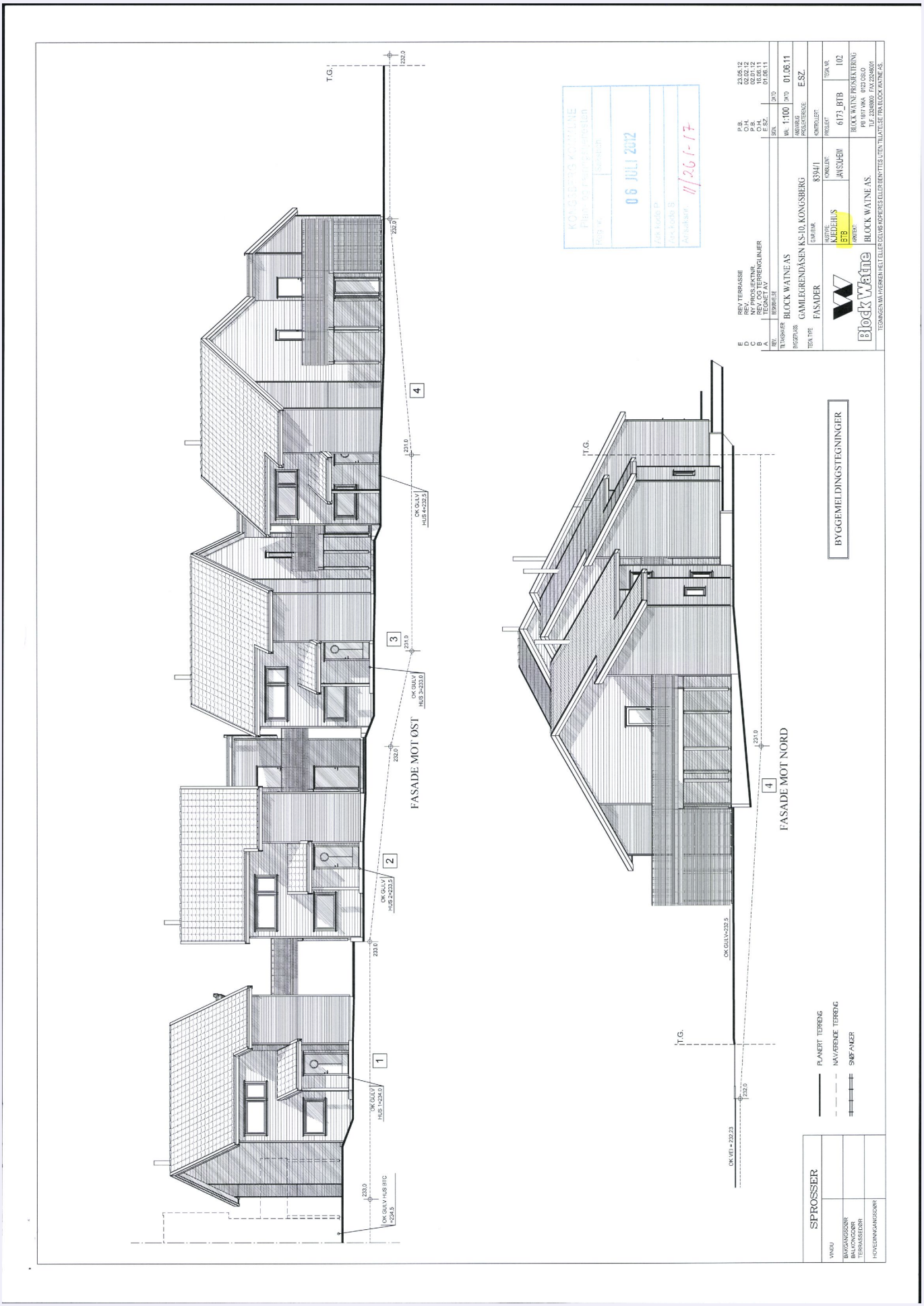
Flexit AS, Televeien 15, 1870 ØRJE

Peisselskabet AS, Henrik Ibsens gate 28, 0255 OSLO

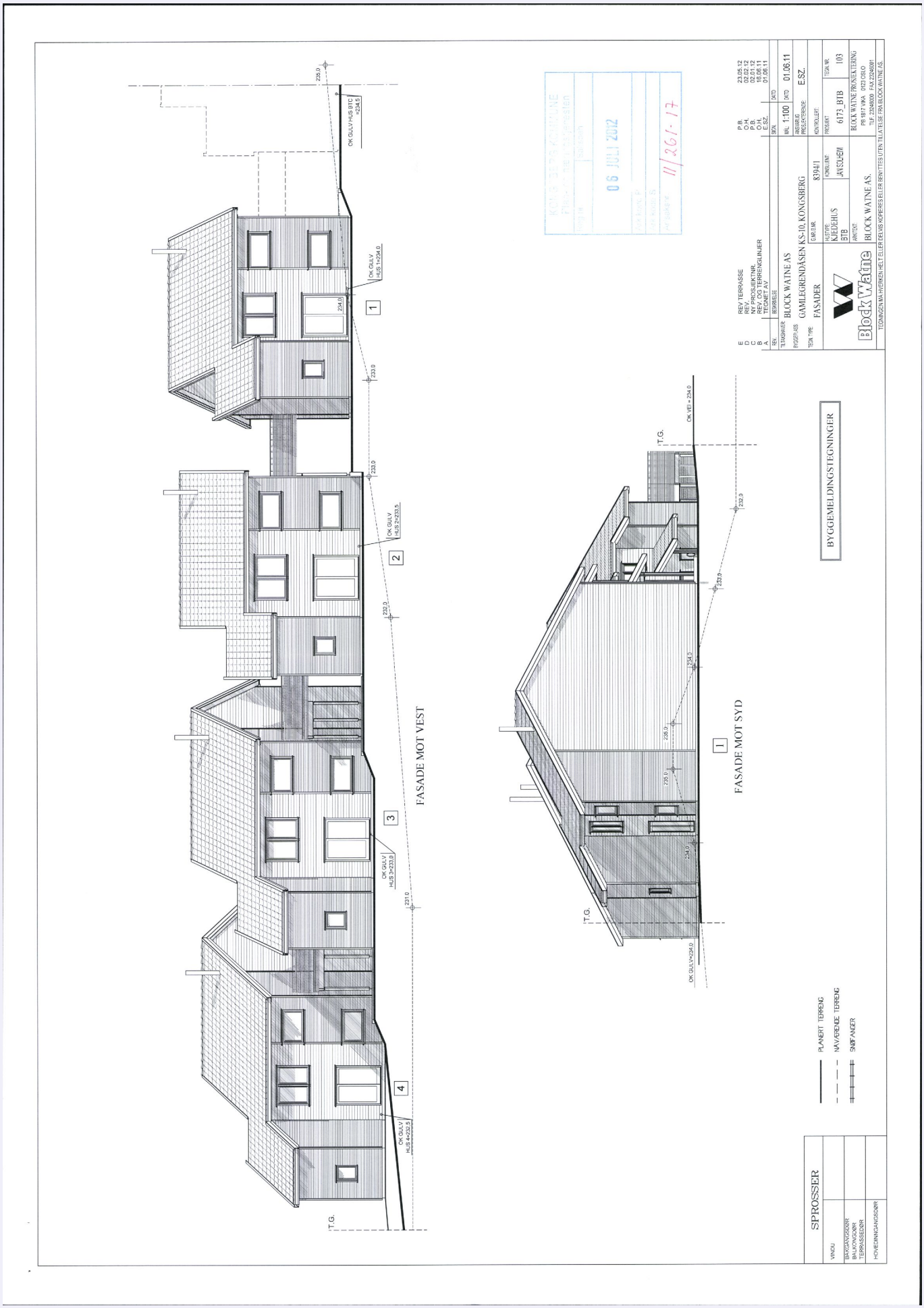
Isachsen Entreprenør AS, Tegelverksveien 100, 3057 SOLBERGELVA

Gullik Bekjorden, Høljeplassvegen 18, 3623 LAMPELAND

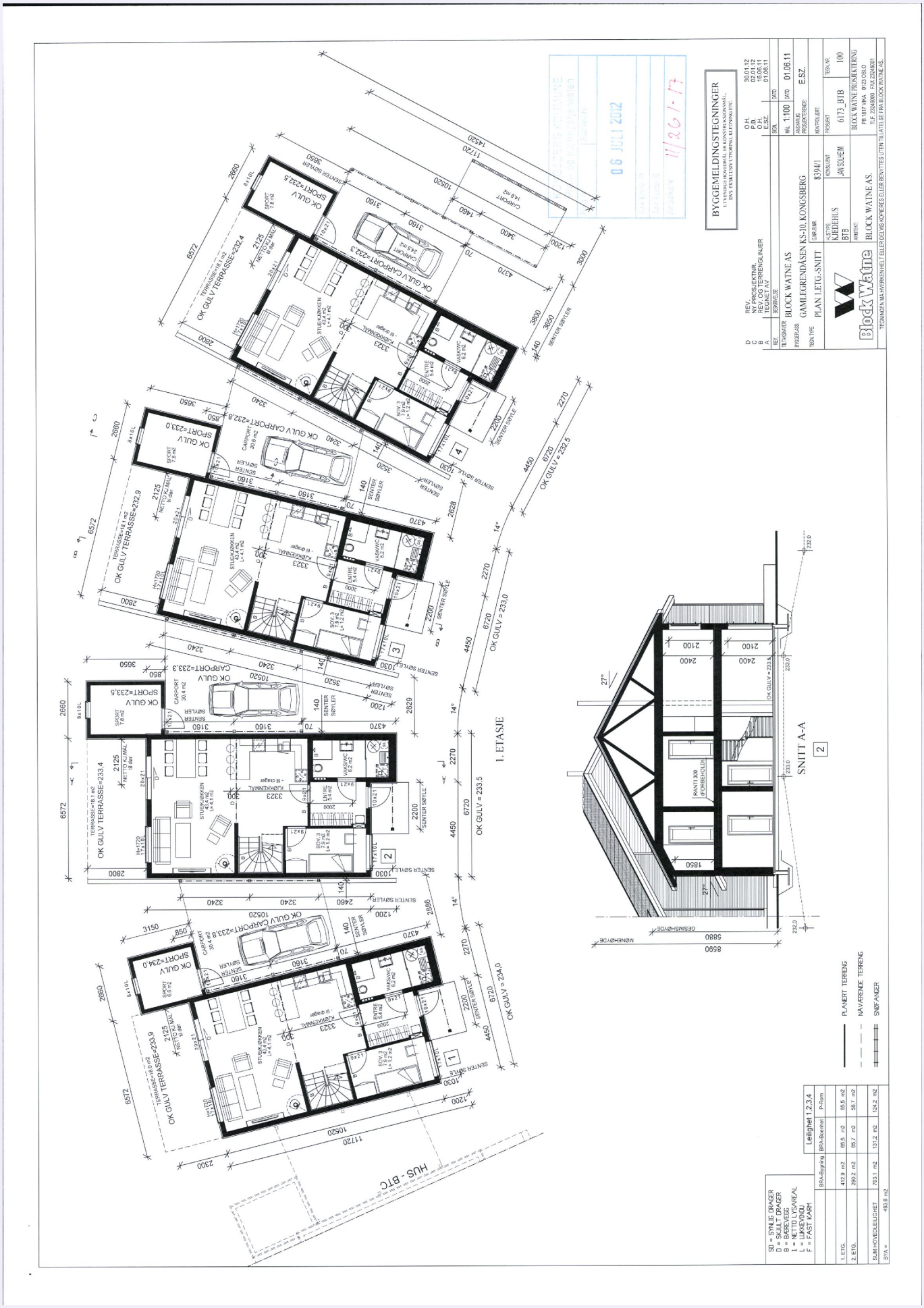
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-8394/11/0/8, Hovdeplassen 25, 3612 KONGSBERG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	21.09.2026	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.

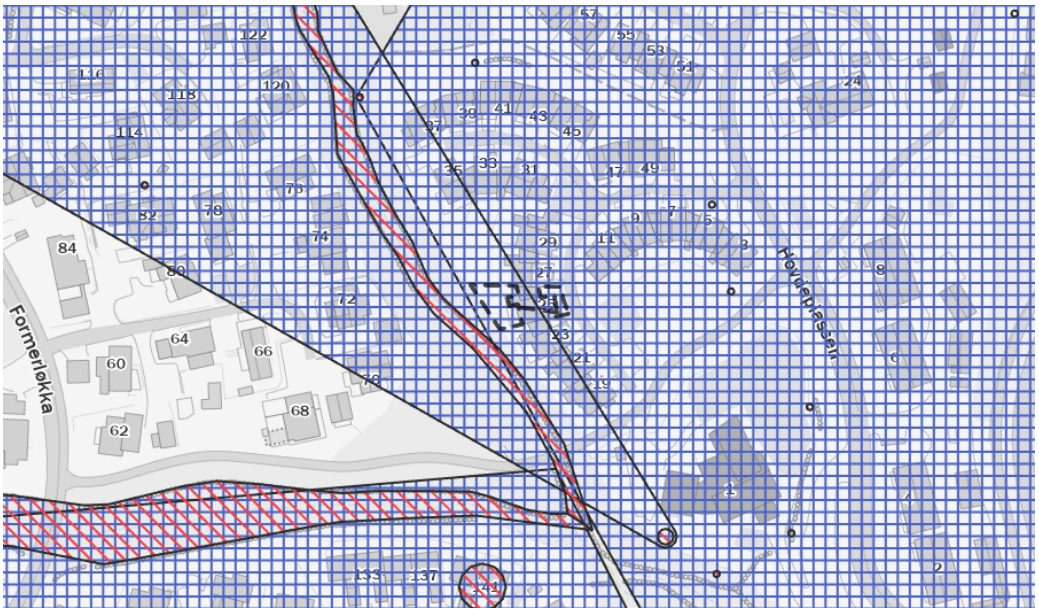
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.29 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.2 km
Flomfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	0.31 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.2 km
Kvikkleire	21.09.2026	Ikke funnet	0.8 km
Skredfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	26.1 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	13.6 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.19 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

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	26.09.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne Kulturminnelokalitet Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	21.09.2026			
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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot Dato utkjørt: 28.09.26 Side 1 av 2

Sameiet Hovdeplassen		**Vår ref.:**	73/8	**Fødselsdato eier:**	23.11.1989
Hovdeplassen 25		**Type:**	SAMEIE	**Fødselsdato medeier:**	15.06.1988
3612 KONGSBERG		**Eiere:**	Ingvild Bergan, Ole Magnus Hansen		
Organisasjonsnr:	913 593 561	**Seksjonsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 011**

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	2 452
	RENTER FELLESGJELD	37
	AVDRAG FELLESGJELD	522

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	5 994	Gjeld siste årsoppg.:	14 511
Klient ajourf. lån:	119 893,89	Klient gj. s. årsoppg.:	300 881

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139815759, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.09.2026: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 28.09.2026: 119 894

Andel av saldo: 5 995

Første termin/første avdrag: 15.04.2026 (siste termin 15.07.2027)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kjetil Stormark
Adresse:	Hovdeplassen 33
Postnr/-sted:	3612 KONGSBERG
Telefon:	Mob.: 41775050
E-post:	kjetil.stormark@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	14 511	Andre inntekter:	50
Annen formue:	29 434	Utgifter:	1 522		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	8394/11 - seksjon:8
Bygningstype:	ENEBOLIG I KJEDE
Feste/eiet tomt:	Eiet

Antall leiligheter: 21

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000771069

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjørt: 28.09.26 Side 2 av 2

Sameiet Hovdeplassen
Hovdeplassen 25
3612 KONGSBERG

Vår ref.: 73/8
Type: SAMEIE

Organisasjonsnr: 913 593 561

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:
Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei
Kategori: ENEBOLIG I KJEDE
Fasiliteter:

Felleskostnadene dekker: renter og avdrag på felles lån, utvendig vedlikehold iht. sameiets vedtekter, strøm i fellesområde, bygningsforsikring, snøbrøyting og sandstrøing, forretningsførsel, revisjon, tv og internett

Seksjosneier må tegne egen innboforsikring.

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOVDEPLASSEN

Gnr: 8394, bnr:11

Org. nr. 913 593 561

Dato: 11.april 2019

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 10.05.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hovdeplassen.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.desember 2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

Bebyggelsen og tomten med gnr 8394 bnr 11 i Kongsberg kommune ligger i sameie mellom de 21 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk 1/21 del, som uttrykker sameieandelens størrelse.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasje eller carport)
- privat uteareal
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Stamledningsnettet fra kommunalt koblingspunkt for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene, og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiet v/styret er ansvarlig for å holde de 21 eierseksjonene, fellesareal og anlegg forsikret. Eventuell egenandel ved skade dekkes av sameiet.
Sameier må selv holde innboforsikring for sin bruksenhet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt

selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Før igangsetting av ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, må seksjonseier søke styret om endringen, og saken må godkjennes i årsmøte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære òg ekstraordinære årsmøter.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten skriftlig søknad til og godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, elbillader, varmepumpe, utvendige persienner, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, varmepumper, elbillader, fliser og innglassinger mv, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører. Dette gjelder også ved utbedring av skader som evt er forårsaket av slike installasjoner. Begge punkt gjelder uavhengig av om tiltaket er godkjent av sameiet.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseier plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseier forpliktelser overfor sameiet.

(2) Se vedlegg. Husordensregler for Sameiet Hovdeplassen

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) På sameiets fellesarealer er det tre områder avsatt til parkering. Disse parkeringsplassene er reservert til gjesteparkering.

(2) Seksjonseiere kan ikke bruk sameiets gjesteparkering for å dekke eget parkeringsbehov.

4-2 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling

Sameiet dekker kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene til gjester. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med skriftlig samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan gi regler for montering og minimumskrav til utstyr. Styret kan utover dette bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Eventuelle kostnader knyttet til utbedring av skader som følger av installasjon dekkes av den respektive seksjon, selv om det har vært eierskifte etter at inngrepet skjedde.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Sameiet plikter å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom 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. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre tiltak på fellesarealene. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samen med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av fellesarealene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang.
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. Forretningsfører og funksjonærer
Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.
Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

-o0o-

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HOVDEPLASSEN

Gnr: 8394, bnr:11

Org.nr. 913 593 561

Dato: 16.mars 2017

1.Generelt

1. Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø.
2. Alle beboerne har ansvar for fellesområdene og bomiljøet.
3. For generell adferd og regler for støy etc., vises det til naboloven («Lov om rettshøve mellom grannar») og «Lov om helligdager og helligdagsfred» (www.lovdata.no).
4. Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
5. Behov for unntak fra husordensreglene skal avklares med styret for sameiet.

2.Kjøring

1. Beboerne har ansvar for å kjøre aktsomt, både med tanke på sikkerhet og med tanke på å ivareta eiendommene.
2. Det er bare tillatt å kjøre på asfalterte områder.
3. Beboerne har gjensidig rett til å kjøre på naboenes eiendom for å få svingradius til å kjøre inn og ut av egen innkjørsel.

3.Parkering

1. Beboernes biler skal parkeres på egen tomt («bruksenhet med enerett til bruk»).
2. Beboerne kan ikke bruke sameiets gjesteparkering for å dekke eget parkeringsbehov.
3. Av sikkerhetshensyn og for fri adkomst for brannbil, sykebil, brøyting, strøing og lokal trafikk, skal biler ikke parkeres i gatene. Gjester skal parkere biler enten på eiendom for eget hus, eller på de tre gjesteparkeringene på sameiets fellesområder.

4.Dyrehold

1. Sameiet har et regulert dyrehold for best mulig å kunne ivareta de ulike interessene blant beboerne når det gjelder dyrehold.
2. For dyrehold refereres det til Lov om eierseksjoner § 19, siste ledd, »Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen».

Husordensregler 16.mars 2017

3. Alle dyr i sameiet må være lovlig i Norge.
4. Dyr i sameiet må registreres av styret.
5. Det anmodes om kun et dyr pr eierseksjon.
6. For hund gjelder Kongsberg kommunes «Forskrift om hundehold», kunngjort 08.desember 2006 (www.lovdata.no/rettskilder/lokale forskrifter/kongsberg kommune/2006 forskrifter om hundehold.
7. Hunder skal alltid holdes i bånd på fellesarealene i Sameiet Hovdeplassen.
8. Det er ikke tillatt å ha hundegård i hagen. Løpestreng som gjør at hunden kan nå utenfor egen hage er heller ikke tillatt. Hunder skal ikke bindes utendørs når eier ikke er hjemme. Bjeffer hunden slik at den er til ulempe for andre beboere, skal den tas innendørs.
9. Katter bør være sterilisert/kastrert. Eierne anmodes om å ha sandkasse for avføring innenfor egen boenhets grenser, og katten bør holdes innendørs om natten.
10. Det er forbudt å mate dyr utendørs for å unngå at andre dyr trekker til området.
11. Dyr som er på besøk omfattes av de samme reglene.
12. Eierne må påse at dyrene ikke er til ulempe for andre beboere.
13. Dersom dyreholdet i ettertid viser seg å være til ulempe for andre beboere, kan styret vurdere å nekte dyreholdet.

5.Markiser, solskjerming

1. Valg av markiser og solskjerming må avklares med styret i sameiet for å sikre at husrekkene får mest mulig enhetlige fasader. Dette gjelder spesielt hvor fasadene vender mot gaten.

6.Varmepumper etc.

Dersom varmepumpe ønskes installert i boligen må følgende forhold ivaretas:

1. Utendørs lydnivå fra varmepumpen skal tilfredsstille kravene i NS 8175. Maksimal verdi for lydnivået rett utenfor bygningen og nabobygningen om kvelden er 40 dB.
2. Varmepumpens utvendige del bør skjules mest mulig ved at det monteres «hus» over varmepumpen som er mest mulig lik husets kledning/fasade.
3. Styret anbefaler å plassere utvendig del av varmepumpen i carport for å redusere lydnivået i forhold til nabobygningene.

7.Avfallsplass

1. Alle beboerne har ansvar for at det er rent og ryddig ved avfallsbeholderne.
2. Alt avfall må sorteres og plasseres i riktig beholder.
3. Sørg for å kaste avfallet der det er plass i beholderne. Påse at beholderne blir fylt opp for å utnytte kapasiteten best mulig.

Husordensregler 16.mars 2017

4. Sameiets avfallsbeholdere er bare for vanlig husholdningsavfall. Farlig avfall, eller unormalt store menger avfall etter store opprydninger, eller store menger emballasje etter kjøp av møbler etc., må beboerne selv frakte til avfallsplassen på Gomsrudveien.
5. For å redusere støy, anmodes det om å ikke kaste glass/metall avfall etter kl 19.

8. Luftmiljø

1. Ikke la motor gå på tomgang for parkert bil, eller for oppvarming av motor og kupe.

-------oooo------

Husordensregler 16.mars 2017

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hovdeplassen

Informasjon om tid og sted

Møtedato: onsdag 25.03.2026
Klokkelsett: 20:00
Sted: Quality Hotel Grand, Kongsberg

Informasjon om møterom finner du på Grand Hotel eller Magazinet ved ankomst.

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

Navneseddel og eventuelle fullmakter leveres til styret ved ankomst.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av protokollunderskrivere

1.4 Valg av tellekorps

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

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling

1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige årsmøte.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2025

Gjennomgang av årsregnskapet fra vår forretningsfører KBBL.

Kommentarer fra styreleder om den generelle økonomiske situasjonen.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 godkjennes av årsmøtet. Revisjonsberetning tas til etterretning.

4. Orientering om budsjett for 2026

Forretningsfører og styreleder orienterer om budsjettet for 2026.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar budsjettet til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 07.05.2025 til onsdag 25.03.2026.

Det er budsjettert med kr 42.000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar fordeles med kr. 30.000,- til styreleder Kjetil Stormark og kr. 3000,- hver til styremedlemmene Tine Olsen og Abel Bajay, samt til varamedlemmene Gregory Mauquet og Stephen Kulleseid.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Kjetil Stormark (nr 33) er på valg.

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Kjetil Stormark (nr 33) gjenvelges som styreleder for to nye år.

6.2 Valg av 2 styremedlemmer

Både styremedlem Tine Olsen (nr 39) og Abel Bajay (nr 31) er på valg.

Funksjonstiden for styremedlem er normalt to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene eller dette fravikes av årsmøtet.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Tine Olsen (nr 39) gjenvelges som styremedlem for ett år.

Pavel Smid (nr 49) velges som styremedlem for ett år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer

Både varamedlem Gregory Mauquet og varamedlem Stephen Kulleseid er på valg.

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Øyvind Kongsgård (nr 7) og Jan Ivar Søli (nr 11) velges som varamedlemmer for ett år.

7. Valg av revisor

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

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

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

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

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

8. Valg av valgkomite

Årsmøte bør velge ny valgkomite for årsmøteperioden 2026-2027. Alternativt kan årsmøtet overlate dette til styret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar selv stilling til om man vil fatte vedtak på dette punktet. Dersom valgkomiteen ikke selv fremmer noe forslag i forkant av årsmøtet, er det rom for å fremme benkeforslag på årsmøtet.

9. Totalforsvarsåret 2026 - boligselskapets ansvar

Vi er nå inne i totalforsvarsåret 2026, som markerer at den sikkerhetspolitiske situasjonen er varig endret, med en ny storkrig som raser i Europa. Mange eksperter peker på at det er en høyst reell risiko for at krigen i Ukraina skal smitte videre til resten av Europa.

Styret ønsker en diskusjon på årsmøtet om hvilke tiltak sameiet bør gjennomføre for å forberede oss på en alvorlig krise eller krig. Naboer og nær familie er første forsvarslinje og skanse dersom noe skjer med folk i nabolaget.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler sterkt at boligselskaper nå øker sin egenberedskap. Noen av styrets ansvarsområder er å ha oversikt over beboere og hvem som kan ha behov for ekstra hjelp ved evakuering, strømbrudd eller avbrudd i vannforsyningen, å ha en plan for å informere beboere ved bortfall av internett/strøm, vurdere om sameiet skal ha et felles beredskapslager (vann, ved, aggregat osv), og føre et skjerpet tilsyn med om f eks brannslukningsutstyr er i orden.

Fra DSBs nettsider: "Hvilken rolle har styret? HMS-arbeid i boligselskap er styrets ansvar, og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. En samlet risikovurdering (...) er en del av dette. (...) Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel er det fornuftig om styret diskuterer og vurderer om det kan bidra til den samlede egenberedskapen i boligselskapet. Det vil være et fint supplement til – og en katalysator for – samarbeid og den enkeltes beredskap."

Og: "Samarbeid og fellesskap er en stor ressurs i kriser. DSB oppfordrer til at man snakker med dem rundt seg og hvordan man kan samarbeide for å klare seg ved ulike kriser. I et boligselskap har man gjerne naboer «på alle kanter». Det er et godt utgangspunkt for å gi hjelp til de som trenger det, og få hjelp til det du ikke får til selv."

Styret ønsker derfor å spørre årsmøtet om hva slags ambisjonsnivå seksjonseierne ønsker at sameiet skal legge seg på når det gjelder egenberedskap. Her er det viktig å understreke at Kongsberg i en krigssituasjon kan bli et høyt prioritert bombemål (pga forsvarsindustrien som ligger her) og at den trygge hverdagen vi i dag lever i fort kan bli byttet ut med en langt mer krevende situasjon. Alle må nå gjøre det de kan for å forberede seg på at det utenkelige faktisk kan skje.

Spørsmålet er om sameiet også skal gjennomføre tiltak for å etablere en felles infrastruktur mtp beredskapslager, dieselaggregat, reservelager av ved, el likn. Hva ønsker seksjonseierne?

Forslag til vedtak: Det vil bli laget et nytt vedlegg til boligmappen for å gi veiledning til hvordan hver enkelt seksjon kan ivareta en god egenberedskap.

(Om det skal fattes ytterligere vedtak er opp til årsmøtet)

10. Kopier av styremøteprotokollene for 2025

Styrets årsmelding for Sameiet Hovdeplassen

ÅRSBERETNING FOR SAMEIET HOVDEPLASSEN

Dette er årsberetning fra styret for årsmøteperioden 2025-2026.

SAMMENDRAG

Det har vært over 30 saker til behandling i årsmøteperioden. Mange større saker er fulgt opp av styreleder i tråd med føringer fra henholdsvis årsmøtet og styret. Det har i årsmøteperioden vært videreført fokus på å styrke sameiets økonomiske situasjon samt notoriteten i saksbehandlingen. Det har også vært fokus på å bedre HMS-arbeidet samt gi god og løpende informasjon til seksjonseierne. Det har vært flere store skadesaker i sameiet i årsmøteperioden, som har krevd mye tid i oppfølging fra spesielt styreleders side.

STYRETS MEDLEMMER

Styret har i perioden bestått av styremedlemmene Tine Olsen (økonomiansvarlig) og Abel Bajay, samt av varamedlemmene Gregory Mauquet og Stephen Kulleseid. Styreleder har vært Kjetil Stormark.

ANTALL STYREMØTER

Det har vært fire styremøter i årsmøteperioden.

DEN ØKONOMISKE SITUASJONEN

Sameiets økonomiske situasjon er ytterligere forbedret i perioden, men er fortsatt litt anstrengt. Hovedårsaken er at det ved forrige malingsprosjekt i 2019-2020 ble tatt opp et lån med nedbetalingstid som løp til 2030, mens et nytt malingsprosjekt må started opp senest 2028. Det betød at, dersom det ikke ble tatt grep på økonomien, ville vi på et tidspunkt ende opp med dobbel lånebelastning og en meget betydelig økning i månedlige utgifter for seksjonseierne.

Derfor er det de tre siste årsmøteperiodene foretatt flere ekstraordinære nedbetalinger på det eksisterende lånet i DNB. En slik nedbetaling har det vært også i denne årsmøteperioden. Hver gang har vi betalt ned 100.000 kroner ekstra på lånet, noe som gjør at løpetiden for lånet er redusert med hele tre år.

Gitt de vesentlige renteøkningene som har vært i perioden fra 2020 og fram til i dag, har vi også spart store rentekostnader på disse ekstra nedbetalingene.

Sameiet har i perioden ytterligere styrket sin egenkapital, etter at vi i fjor for første gang kunne melde om positiv egenkapital. Men vi skyver fortsatt viktig vedlikehold foran oss, noe vi ikke kan fortsette med spesielt lenge. Det er fortsatt behov for å styrke egenkapitalbufferen i sameiet for å sikre et ansvarlig og rettidig vedlikehold av bygningsmassen i sameiet de kommende årene.

Det utøves fortsatt sterk kostnadskontroll i sameiet.

Årsregnskap for 2025 viser et driftsresultat for 2025 på kr. 197 824,- Eiendeler er ved årsskiftet summert opp til kr. 626 312,- Sum gjeld er kr. 317 728,- Det bekrefter at samaiet har hatt god kostnadskontroll gjennom 2025. Budsjettet for 2025 la til grunn en inntekt på kr. 694 248,- og driftskostnader på kr. 517 232,- Justert for finansinntekter og -kostnader, er det faktiske årsresultatet kr. 56.099,- bedre enn budsjettert.

Men vi kan ikke fortsette driften uten å bruke noe særlig på vedlikehold, slik vi har gjort fram til nå. Det eneste vesentlige vedlikeholdsprosjektet som er gjennomført siden boligene ble bygget i 2013-2014, er det forrige malingsprosjektet i 2020-2021. Sameiets

alder tilsier at vedlikeholdsbehovet kommer til å øke ganske vesentlig de neste årene. Her støtter styret seg på den veiledende vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet for sameiet for en tid tilbake.

VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER

Det er høsten 2025 inngått avtale med leverandøren Himla Rent Renhold i Oslo om takrengjøring på alle boligene i sommerhalvåret 2026. Det ble gjennomført en omfattende tilbudsrunde med åtte selskaper. Selskapet som ble valgt leverte det billigste tilbudet. Tilbudene vi mottok varierte mellom rundt 72.000 kroner til 1,3 mill, noe som var ganske sjokkerende.

Vi kommer tilbake med praktisk informasjon rundt arbeidsoppstart og gjennomføring.

I 2026 vil også arbeidet starte med å innhente pristilbud på neste malingsprosjekt (eksteriør). Oppstart for dette prosjektet vil bli enten 2027 eller 2028. Styret har som ambisjon at avtaler for dette skal inngås senest i 2026.

Senest i 2029 bør vi også få utført beising av vinduer og dører, 2 strøk. Mye taler for at dette bør inkluderes i malingsprosjektet, slik at vi får pris på og gjort begge deler samtidig.

Malingsprosjektet vil kreve mye i oppfølging fra styrets side, og spesielt for styreleder.

VEILEDER OG BOLIGMAPPE

Veilederen for hvordan seksjonseiere bør/må opptre i saker der man ønsker å gjennomføre endringer av bygningsmessig art ble distribuert i begynnelsen av årsmøteperioden. Det samme gjelder boligmappen som inneholder relevant og nyttig informasjon. Denne mappen skal følge hver husstand og overleveres nye eiere ved et eventuelt salg av seksjonen. Vi ber derfor alle om å ta godt vare på mappene.

DOKUMENTASJONSPROSJEKTET

Styreleder har de siste fire årene arbeidet med å innhente og systematisere saksdokumenter for sameiet i et ordentlig arkiv. Årsaken til at det har tatt tid, er at dette materialet dels ikke har eksistert, eller er blitt overlevert på minnepenner eller kun har foreligget i styrets epostkonto eller gjennom fysiske papirutskrifter. Det har derfor vært et meget tidkrevende arbeid. Sameiet har nå, omsider, fått på plass et arkiv som begynner å bli mer dekkende og som gir sporbarhet også for saksbehandling flere år bakover i tid. Det er dog fortsatt hull i materialet, som vi må forsøke å fylle.

Målet i neste årsmøteperiode er å legge sameies dokumentarkiv over i en passordbeskyttet og kryptert skyløsning, slik at vi sikrer videre tilgang for framtidige styrer i sameiet.

FYSISKE INSTALLASJONER

Styret minnet i fjor om de skjerpede kravene til søknadsplikt ved installasjon av varmepumper, elbil-ladere, utvendige markiser/persienner og andre tiltak som innebærer eksteriørmessige inngrep i bygningsmassen. Det er ved flere seksjoner gjennomført slike tiltak uten at det er søkt om nødvendig tillatelse. Her må det i neste årsmøteperiode gjøres en jobb for å innhente dokumentasjon, samt for å få skriftlige bekreftelser fra hver seksjon på at man aksepterer at det er seksjonseier som bærer ansvaret for eventuelle feil som oppstår ved fysiske inngrep man selv gjør eller får gjort (ved hjelp av tredjeparts leverandør) på eksteriør av bygningene. Dersom styret ikke lykkes i å innhente slike bekreftelser i ettertid, kan man risikere at styret må kreve at utstyr eventuelt demonteres.

Vi minner på ny også om at dersom slikt arbeid er gjort må dette gjøres rede for ved eventuelt salg, ved at det presiseres i salgsoppgaven at det er seksjonen og dens til

enhver tid eier som selv hefter for eventuelle skjulte feil og mangler knyttet til installasjoner av varmepumper, elbilladere, mv - og ikke sameiet. Dersom det oppstår juridiske tvister om slikt arbeid, må krav for eventuelle skjulte feil og mangler rettes til tidligere eier, evt håndteres via eierskifteforsikring.

BRØYTING OG FEIING

Brøyting og feiing har i all hovedsak fungert bra i årsmøteperioden. Det var usedvanlig lite snø før jul. Da snøen først kom etter nyttår, har vi opplevd at brøyteleverandøren ikke alltid har vært så på hugget som tidligere. Leveransene er fortsatt vesentlig bedre enn da Bryn bydrift stod for brøytingen og fortsatt godt innenfor kravene i kontrakten, der det heter at det skal brøytes dersom det faller 8cm snø eller mer. Men noe ganger har leverandøren ventet litt før de har dukket opp. Spesielt sammenliknet med tidligere sesonger. Det er derfor mulig at vi skal se på om vi kan få justert litt på cm-grensen i kontrakten.

Det har i perioden også vært god regularitet i håndmåkingen foran renovasjonsskapene våre, etter at vi etter noen runder med personlig kontakt greidde å få VAS tilbake som leverandør av dette for denne årsmøteperioden. Avtalen er at VAS håndmåker en gang i uken, som regel før torsdag morgen, før søppelet hentes av renovatørene.

RENOVASJON

Det har over lang tid vært betydelige utfordringer med store avfallsmengder og overfylte avfallsdunker, spesielt for restavfall og papir/papp. I siste periode også for glass/metall, etter at styret forsøkte å løse utfordringene ved å omdefinere et skap fra glass/metall til papp/papir.

I denne årsmøteperioden har vi fått på plass en ny og frittstående, stor dunk til papp/papir (kostnaden ved dette er dekket av Kongsberg kommune), samtidig som vi har merket tilbake et skap til glass/metall, slik at vi igjen har to skap tilgjengelig til dette. Disse grepene synes å ha hjulpet ganske mye.

Det er dog fortsatt problemer med at avfall dyttes inn i fulle avfallsskap og dermed ramler på bakken (utenfor dunkene). Styret minner nok en gang om at søppel som ramler ned på bakken både skaper praktiske problemer for henting av søppelet samt må ryddes vekk, enten av innleid vaktmester eller av styret. Søppel som ikke ligger i dunkene, blir ikke hentet. Søppel på bakken kan også gi oss et skadedyrproblem vi ikke ønsker.

Styret engasjerte for en tid tilbake VAS til å rydde i skapene hver tredje uke. Etter en periode der leveransene var noe ujevne, leverer VAS i dag bra på denne tjenesten. Men ideelt sett skulle styret ha ønsket at det ikke var nødvendig å bruke penger på dette.

Vi har også gjennom de to siste årene opplevd at dører på renovasjonsskapene kiler seg fast. Årsaken er trolig at dørene blir sparket igjen av renovasjonsmannskapene, men dette er selvsagt ikke noe de ønsker å vedkjenne seg. Men når dørene ikke lar seg åpne, blir søppelet ikke hentet. Dette fører i dag til tidvis mye merarbeid og ekstra kostnader.

Det er igangsatt et arbeid for å forsøke å stive opp flere av dørene med innvendige stålbjelker, for å unngå at de krummer seg innover og henger seg fast i «metallterskelen» under døren.

HMS/LEKEPLASSER

HMS-arbeidet har i de to foregående årsmøteperioden ikke vært bra nok, etter at en meget godt fungerende HMS-ansvarlig forsvant ut av styret. Styreleder har på slutten av denne årsmøteperioden selv gått inn og tatt dette ansvaret, slik at vi nå leverer på de lovpålagte krav og HMS-planverket er oppdatert.

Sameiet benytter et HMS-planverk som leveres gjennom KBBL, som gir oss et rammeverk for oppfølging av ulike områder med etablerte intervaller. HMS-arbeidet er gjenstand for

årlig revisjon.

Det er i 2025/2026 gjort et betydelig arbeid for å følge opp kravene både brannvern og tilsyn med lekeplasser.

Kongsberg brann- og redningsetat gjennomførte i 2025 tilsyn med alle boligene i sameiet. Styret har innhentet resultatene av dette tilsynet, slik at vi kan legge dette til grunn for vårt videre arbeid.

Det vil våren 2026 bli gjennomført ytterligere brannverntiltak gjennom tilbud til seksjonseierne om gratis brannvernopplæring i form av bruk av slukkeutstyr, mulighet til å bytte slukkeapparater og kjøpe røykvarslere og ytterligere brannvernutstyr. Styret kommer tilbake med dato for dette.

TRAFIKKSIKKERHET

Det har over tid vært vedvarende bekymring knyttet til at det er mange som kjører altfor fort i sameiet. Seksjonseiere forteller om farlige situasjoner og nestenulykker. Styret har forsøkt å tilnærme oss dette fra flere fronter. Vi har anmodet seksjonseiere på uoversiktelige steder (spesielt ved svinger) om å ikke ha hekk som overstiger 0,5 meter. Dette for å sikre best mulig sikt. Vi har også skiltet sameiet med veiledende fartsgrense på 20 km/t. Det er i tillegg montert et trafikkspeil der veien deler seg i sameiet. Dette trafikkspeilet ble dessverre skadet i to omganger slik at dette til slutt ramlet i bakken og ble knust, men er blitt erstattet før årsmøtet av et nytt som forhåpentligvis er mer solid og som trenger mindre vedlikehold og gir færre skader.

Styret har også igangsatt arbeid for å forsøke å få på plass fartsdempere i sameiet.

DUGNAD/TRIVSELSTILTAK

Dugnad gjennomføres normalt hvert år, før 17. mai. Styret legger vekt på å benytte dugnaden også som et sosialt tiltak, med bevertning for de som deltar.

Det er tidligere også holdt en gatefest på sommeren i sameiet. Vi håper dette kan bli en tradisjon som blir gjenopptatt.

UTEOMRÅDER

Det er et ønske om å få gjort noe med uteområdet ved renovasjonsskapene, ved innkjøringen til sameiet. Dette er et område der ugresset vokser seg svært høyt meget raskt. Ofte er høyden på ugresset på sommeren hele 2-3 meter, noe som ikke bare gir et svært skjemmende inntrykk men også gir redusert sikt ved utkjørsel fra sameiet. Det representerer også en økt risiko knyttet til trafikksikkerhet.

Vi ønsker derfor en mer varig løsning, ved å grave opp deler av området og erstatte jord med en duk og deretter bark, eventuelt også med noen svært hardføre planter som tåler Kongsberg-vinteren og å få flere tonn snø på seg hver vinter. Området må fortsatt beregnes brukt til snødeponi på vinteren.

Styret har tatt kontakt med Kongsberg kommune for å avklare om det er greit at vi gjennomfører disse arbeidene på den aktuelle jordflekken, som i dag er eid av kommunen. Det er også en trafoboks der, slik at vi må sikre oss at vi ikke kutter noen kabler og har de nødvendige tillatelser før eventuelle arbeider starter opp, kanskje under eller i forbindelse med årets dugnad.

INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Mens det er sameiet som i hovedtrekk har ansvaret for utvendig vedlikehold, er det hver enkelt seksjonseier som har vedlikeholdsansvar for egen seksjon innvendig. Styret minner på ny om at hver seksjon plikter å gjennomføre elsjekk, vannsjekk og rensing av ventilasjonskanaler. Forrige vedlikeholdsintervall for dette var 2023/2024. Mye tyder på at

mange seksjoner ikke gjennomførte dette innen fristen. Vi ber derfor om at hver enkelt seksjon følger opp dette. Dette er av stor viktighet både for å forebygge skader samt for å ivareta en tilfredsstillende brannsikkerhet i sameiet.

SKADESAKER

Det har i årsmøteperioden vært seks skadesaker som er blitt håndtert av sameiet, med to vannlekkasjesaker som de største sakene. Alle skadesakene er håndtert av styreleder i dialog med KBBL og If. For en av sakene ble det i styret en kort periode utnevnt en settestyreleder, gitt at skadesaken dreide seg om styreleders egen bolig. Etter at det ble fattet positiv erstatningsbeslutning fra forsikringsselskapets side i den aktuelle saken, var det ikke lenger nødvendig å videreføre ordningen med en settestyreleder.

De to største sakene skyldes vannlekkasjer fra en lekk radonbrønn i begge seksjonene. Radonrøret har vært defekt allerede fra det tidspunktet husene ble bygget. I en av boligene er den ene delen av røret rett og slett blitt kappet for å gi plass til kledningsplaten på stikkveggen som røret er bygd inn i. Dette omtales som «vandalisme» fra forsikringsselskapets side, og det vil derfor bli fremført regresskrav mot OBOS Block Watne for begge disse sakene.

I lys av flere av skadesakene er det sendt ut både teknisk oppdatering fra styret samt informasjon og bilder om hva andre seksjonseiere skal se etter for å kunne avdekke eventuelle tilsvarende vannlekkasjer.

FESTER OG STØY

Det har vært et par tilfeller der politiet har rykket ut til sameiet på grunn av naboklager om festing. På grunnlag av dette og andre tilbakemeldinger, har styret i flere omganger diskutert støy i sameiet. I hovedtrekk bor vi i et rolig og harmonisk nabolag. Vi har ikke hatt veldig store plager med nabofester som kommer ut av kontroll. Men støy er likevel et økende fenomen. Styret vil alltid anbefale naboer om å snakke sammen og forsøke å løse situasjoner som oppstår. Gitt at styret vet at mange kvier seg for å gjøre dette, har styret gått ut med noen oppfordringer via vår Facebook-side.

Styreleder har ved et par anledninger banket på dører med milde forespørsler på bakgrunn av henvendelser fra andre seksjonseiere. Styret kan formelt sett bare gå inn i enkeltsaker dersom disse er dokumenterbart alvorlige og/eller på grunnlag av konkrete klager. Styret sitter sjelden med objektiv dokumentasjon vi kan forholde oss til. Vi mennesker er ulike og oppfatter situasjoner ulikt, noe vi i styret må ta høyde for. Det må være lov å ha festlig lag i egne hjem, også i et sameie som vårt. Like fullt ønsker vi å gjøre oppmerksom på at det er flere i sameiet som tidvis opplever støy som en sjenanse som går utover nattesøvn mv.

Alle må ta hensyn til hverandre når vi bor såpass tett som det vi gjør. Generelt er kravene til ro strengere i ukedager enn i helger, og spesielt etter klokken 23. Dersom dere vet at det skal være fest en dag, anbefales det alltid å sende nabovarsel til de nærmeste naboene.

ØVRIGE SAKER

For øvrig og supplerende informasjon vises det også til vedlagte styreprotokoller for de møtene som er gjennomført i årsmøteperioden.

Kongsberg, 18.2.2026

FORSLAG TIL VEDTAK:

Årsmøtet tar årsberetningen til orientering.

Med vennlig hilsen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styret i Sameiet Hovdeplassen

VEDLEGG: STYREPROTOKOLLER FOR ÅRSMØTEPERIODEN (til intern info)

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Hovdeplassen

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2026

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		515 844	502 488	515 854	578 863
Avdrag fellesgjeld		145 200	91 920	145 103	122 383
Renter fellesgjeld		33 360	51 360	33 291	17 721
Sum inntekter		**694 404**	**645 768**	**694 248**	**718 967**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		10 763	10 063	10 580	10 763
Styrehonorar	1	42 000	42 000	42 000	42 000
Forretningsførerhonorar		68 358	65 958	68 360	71 780
Vaktmestertjenester		2 905	427	10 000	22 000
Andre tjenester		6 250	0	0	10 000
Arbeidsgiveravgift		5 922	5 922	1 461	5 922
Vedlikehold	2	24 623	13 082	125 000	400 000
TV og evt. internett		24 948	12 474	10 000	25 000
Forsikring		137 004	122 765	137 007	154 953
Internkontroll		15 740	15 402	16 635	30 020
Brøyting, feiing		102 613	65 970	90 789	80 000
Energi, strøm		3 499	3 336	4 400	4 400
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 418	0	0	0
Andre driftsutgifter		18 337	908	1 000	1 000
Kurs for tillitsvalgte		750	0	0	0
Bomiljø		987	0	0	16 000
Sum driftskostnader		**466 116**	**358 306**	**517 232**	**873 838**
Driftsresultat		**228 288**	**287 462**	**177 016**	**-154 871**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 028	1 080	0	0
Andre finanskostnader		3 714	2 294	2 000	3 580
Rentekostnad boliglån		27 778	43 181	33 291	16 882
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**30 465**	**44 395**	**35 291**	**20 462**
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	3	**197 824**	**243 067**	**141 725**	**-175 333**

Balanse pr. 31.12.25

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 591
Andre leierestanser		105	70
Andre fordringer		2 500	18 218
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		623 707	618 035
Sum omløpsmidler		**626 312**	**638 913**
SUM EIENDELER		**626 312**	**638 913**

Balanse pr. 31.12.25

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		110 760	-132 307
Årets resultat	3	197 824	243 067
Sum egenkapital	**3**	**308 584**	**110 760**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	4	300 881	526 102
Sum langsiktig gjeld		**300 881**	**526 102**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 500	0
Påløpne renter		918	1 723
Annen kortsiktig gjeld		8 430	328
Sum kortsiktig gjeld		**16 848**	**2 051**
Sum gjeld		**317 728**	**528 153**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**626 312**	**638 913**

Kongsberg 28.02.26
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted:_____, dato:_____

Kjetil Stormark Styreleder	Tine Røste Olsen Styremedlem	Abel Katomba Bajay Styremedlem

Disponible midler

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**636 862**	**623 119**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	197 824	243 067
Avdrag langsiktig gjeld	-225 221	-229 324
B. Årets endringer i disponible midler	**-27 397**	**13 743**
C. Disponible midler UB	**609 465**	**636 862**
Omløpsmidler	626 312	638 913
Kortsiktig gjeld	-16 848	-2 051
Disponible midler	**609 465**	**636 862**

Noter til regnskap 73 Sameiet Hovdeplassen

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Driftsinntekter og kostnader

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

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	42 000	42 000
Sum	**42 000**	**42 000**

Det er ingen ansatte i sameiet. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Noter til regnskap 73 Sameiet Hovdeplassen

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	9 498	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	3 125	9 957
6630 Forsikringssaker	12 000	0
7766 Serviceavtaler	0	3 125
Sum	**24 623**	**13 082**

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

Note 3 - Egenkapital

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld.

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**
Formål:	Maling av 20 boliger
Lånenummer:	**12139815759**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.55 %
Beregnet innfridd:	15.04.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 100 000
Lånesaldo 01.01:	526 102
Avdrag i perioden:	225 221
Lånesaldo 31.12:	**300 881**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139815759	20	15 044	300 880

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hovdeplassen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hovdeplassen

Styreleder	Kjetil Stormark (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Abel Katomba Bajay (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Tine Røste Olsen (sign.)	18.02.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Hovdeplassen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hovdeplassen som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 5C04E-FM9F0-DB0WX-LHWMF-K2N4U-HQV49

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Shape the future
with confidence

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

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

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

Kongsberg, 19. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

Penneo document key: 5C04E-FM9F0-DB0WX-LHWMF-K2N4U-HQV49

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Terje Langedok

[redacted]

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5C04E-FM9F0-DB0WX-LHVMF-K2N4U-HQV49

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.

Kopier av styreprotokoller til årsmøtet

Sameiet Hovdeplassen
2025-2026

NB: Kan ikke distribueres til utenforstående

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styremøte i Sameiet Hovdeplassen
Onsdag 18. juni 2025 kl. 19

Innkalt: Kjetil Stormark, leder (referent)
Tine Olsen
Abel Bajay
Gregory Mauquet
Stephen Kulleseid (forfall)

DAGSORDEN

1. Konstituering av styret
2. Vannlekkasje i nr 47
3. Økonomistatus
4. Etterskuddsvis godkjenning av elbillader i nr 37
5. Søknad om zip screens vinduer i nr 27
6. Høydebegrensninger hekk
7. Neste malingsprosjekt
8. Kapasitet renovasjonsskapene
9. Orienteringssaker
10. Eventuelt

PROTOKOLL/REFERAT

1. Konstituering av styret

I forrige styreperiode var Tine Olsen valgt som økonomileder og Abel Bajay som HMS-ansvarlig. Styreleders forslag er at begge gjenvelges for disse funksjonene for inneværende årsmøteperiode.

Det ble diskutert i styremøtet om vi eventuelt skulle fordele flere oppgaver/ansvarsområder imellom oss. Det ble enighet om at det var det inntil videre ikke nødvendig å gjøre.

Vedtak:
Tine Olsen velges som økonomileder og Abel Bajay som HMS-ansvarlig.

2. Vannlekkasje i nr 47

Styret har mottatt en søknad fra seksjonseier i nr 47 om at sameiet skal dekke hans egenkostnader ifbm vannskade fra bad i 2. etasje i hans seksjon i nr 47. Dette er nærmere fastsatt til NKR 60.448,- noe som er dokumentert ved to fakturakopier.

Relevante øvrige sakspapirer er distribuert til styret i forkant av styremøtet.

Lekkasjen oppstod ved at sluk på badet ikke var godt nok tettet mellom klemring i sluk og membrankant. Om det var monteringsfeil, om sluk ikke har vært skrudd godt nok fast, eller om denne har løsnet etter noen års bruk, er uavklart. Seksjonseier viser til rapport fra sakkyndig fra Varme & Bad AS som mener sluk «mest sannsynlig» er feil montert. Dette er nærmere eksemplifisert ved at det er oppgitt at en potensiell årsak til lekkasje kan være at slukforhøyeren ikke var tilstrekkelig festet. Skruene var løse og burde vært strammet ytterligere.

Konsekvensen har vært påfølgende vannlekkasje til bygningskonstruksjon og etasjen under. Følgeskader er blitt dekket gjennom sameiets bygningsforsikring, mens årsaken til lekkasjen måtte utbedres for seksjonseiers egen regning.

Det fremstår for sameiet fortsatt som uavklart om årsaken til skaden skyldes mangler ved bygging av badet eller slitasje knyttet til over 10 års bruk. Dersom det skulle forsøkes fremført et krav mot

utbygger, ville det uansett være for sent. I bustadoppføringslova er det en reklamasjonsfrist på fem år. Et mulig krav mot Block Watne ville dermed, mest sannsynlig, bli avvist av utbygger. Et krav mot selskapet vil i så tilfelle måtte forfølges som et sivilt søksmål. Det vil kunne bli meget dyrt for sameiet. Seksjonseier har også ytret ønske om at KBBL skal kunne yte juridisk bistand, men det gjør KBBL bare dersom de løpende kostnadene ved dette dekkes av sameiet. KBBL fakturerer for hver medgått time. Også dette vil kunne bli dyrt for sameiet, i en situasjon der vi snart må ta opp nye lån for å finansiere framtidige vedlikeholdsprosjekter.

I de papirer som styret har mottatt er det ikke dokumentert med betydelig sannsynlighetsovervekt at årsaken til skaden skyldes feil og mangler knyttet til byggingen av badet. Dersom dette skal forsøkes dokumentert, gjenstår ytterligere arbeid for å etablere et eventuelt grunnlag for et sivilt søksmål mot utbygger, *dersom* man skulle anse dette som en ønskelig vei å gå.

Alternativt kan styret realitetsbehandle «søknaden» fra seksjonseier om å få dekket egenkostnader fra sameiet. Da må skaden i så tilfelle vurderes opp mot hva vedtekter og husordensregler sier om vedlikeholdsansvaret til hver seksjonseier. Det er seksjonseier som har vedlikeholdsansvar for alt inventar, selv om det er fastmontert utstyr der eventuelle skader dekkes gjennom sameiets bygningsforsikring. Det rent logiske bak dette prinsippet er at sameiet ikke har lovlig adgang til hver enkelt seksjon innvendig. Det er det kun seksjonseier som har.

Seksjonseier skriver i sin oversendelse til styret følgende:

«Dvs at jeg mener dette er en utilsiktet skade som har vært/er umulig for meg å forutse samt forhindre, selv med å utføre påkrevd vedlikehold. Å sjekke om skruer er løse anser jeg som å gå ut over det jeg mener er mitt vedlikeholdsansvar som seksjonseier og kan derfor ikke lastes for de utgiftene jeg har måtte bære til nå og evt må komme pga denne skaden.»

Nærmere om vedlikeholdsansvaret:

I vedtektenes del 5 gis det regler for seksjonseiernes plikter til å vedlikeholde bruksenheten (seksjonen). I punkt 5-1 strekpunkter 1-10 gis det utfyllende bestemmelser rundt dette. Det blir påpekt at hver enkelt seksjonseier skal vedlikeholde hver seksjon slik at skader unngås, både på seksjonen, fellesarealer og andre seksjoner. Her påpekes det at vedlikeholdsplikten inkluderer inventar, utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker. Det er også særskilt påpekt at «seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås». I strekpunkt 3 slås det dessuten fast at «seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen», noe som forøvrig også gjelder for sluk på balkong eller lignende.

Dette tilkommer det objektive ansvaret for hver seksjonseier. Styreleder er uenig med seksjonseier i at det ikke er en av oppgavene til seksjonseiere å sjekke om skruer er løse på fastmontert utstyr og inventar i seksjonen.

Det er imidlertid styreleders syn at sameiet ikke har noe saklig grunnlag for å mene at det foreligger et subjektivt skyldansvar for seksjonseiers del hva gjelder den skaden som er oppstått, selv om det må kunne forventes at seksjonseiere selv sjekker og strammer løse skruer i fastmontert utstyr og inventar. Styreleder mener det ikke er rimelig å fremføre noe krav om at seksjonseier skal dekke sameiets egenandel på kr. 12.000,- for den delen av skaden som er dekket gjennom sameiets bygningsforsikring. Men utifra hvor saken nå står bevismessig, er det heller ikke dekning for eller tilrådelig at sameiet skal etterkomme søknaden om å dekke seksjonseiers kostnader utover den egenandelen på skadesaken vi allerede har dekket.

Styret drøftet saken grundig men ble raskt enig om at man tiltrer styreleders vurderinger. Det ble i diskusjonen påpekt at når man kjøper og eier eiendom, er det et drifts- og vedlikeholdansvar knyttet til dette. Å eie eiendom er heller ikke uten risiko. Det ble også understreket at selv om det kan være feil knyttet til installasjonen av sluk på det aktuelle badet, er det ikke naturlig at sameiet skal stå ansvarlig for dette i ettertid. Eventuelle krav må i så tilfelle rettes fra seksjonseiers side direkte mot utbygger, eller evt via en eierskifteforsikring dersom det anføres at det er snakk om en skjult feil eller mangel ved seksjonen. Det ble også enighet om at man skal opplyse til seksjonseier om at dersom han ønsker å kreve saken bredere drøftet i sameiet, kan det eventuelt fremmes en egen sak til neste årsmøte.

Vedtak:
Søknaden om dekning av egenutgifter til utbedring av skade knyttet til vannlekkasje innvilges ikke. Styret ønsker å uttrykke sterk sympati med den situasjonen seksjonseier er kommet i, men mener det ikke foreligger noe dokumentasjon eller grunnlag som sannsynliggjør at sameiet bærer noe ansvar for den skaden som er oppstått. Sameiet ser heller ikke at det foreligger et tilstrekkelig grunnlag, per i dag, for å kunne gå videre med en sivil sak mot utbygger. Sameiet har i dag heller ikke en økonomi der det er tilrådelig å innlede en sak med krav mot utbygger dersom ikke skyldansvaret er langt tydeligere avklart enn hva tilfellet er i den aktuelle saken.
Styret vil imidlertid gå ut med informasjon til alle seksjonseierne og minne om vedlikeholds-ansvaret, slik dette blant annet er formulert i vedtektene våre, og påpeke at dette også inkluderer å med jevne mellomrom stramme til løse skruer i alt fastmontert inventar og utstyr i seksjonen. Dette for å forebygge at det oppstår flere skader av samme type i andre seksjoner i sameiet.

3. Økonomistatus

Per 17. juni hadde vi NKR 506 998,28 i disponible midler. Sameiet har nå en god likviditetsgrad, noe det har tatt litt tid å etablere. For 3-4 år siden var vår likviditetsgrad ganske dårlig.

Restgjeld på lånet fra forrige malingsprosjekt er per samme dato NKR 380 695,- Lånet var opprinnelig på 1,1 mill NKR. Gjeldende rentesats for dette lånet er 7,05 prosent. Da lånet ble tatt opp var rentesatsen på litt over tre prosent.

Siste termin med gjeldende nedbetalingsplan er 15.04.2028.

Det er ønskelig med ytterligere en ekstraordinær nedbetaling på lånet, helst på rundt NKR 100.000,- tilsvarende de to tidligere rundene vi har hatt så langt. En tredje ekstraordinær nedbetaling er noe vi bør prøve å få til i inneværende årsmøteperiode. Dette er nødvendig for å komme helt i mål med nedbetaling av lånet før neste malingsprosjekt skal startes opp. Neste malingsprosjekt bør ha oppstart senest i 2027. Men mer om det i en senere sak.

Vedtak:
Styret tar økonomiorienteringen til etterretning.

4. Etterskuddsvis godkjenning av elbillader i nr 37

Styret er tilsendt sakspapirer for søknad om etterskuddsvis godkjenning av elbillader i nr 37.

Vedtak:
Styret godkjenner søknaden, under forutsetning at seksjonseier aksepterer å hefte for eventuelle feil og mangler som kan ha oppstått i forbindelse med installasjonen.

5. Søknad om zip screens vinduer i nr 27

Styret har mottatt søknad om godkjenning av zip screens i vinduene på seksjon nr 27, som er en slags versjon av diskrete utvendige «markiser», med flat utførelse. Bilde av tidligere installlerte zip screens i samme bolig er vedlagt søknaden.

Vedtak:
Styret godkjenner søknaden. En forutsetning for godkjenning er at fargevalg er i tråd med tidligere installert farge (svart/mørk grå) og er lik for hele boligen, samt i tråd med den enhetlige profilen til sameiet. Seksjonseier må også fylle ut søknadsskjema for å bekrefte at man hefter for eventuelle skader og feil som kan oppstå i forbindelse med monteringen.

6. Høydebegrensninger hekk

Det er kommet flere henvendelser til styreleder knyttet til bekymringer rundt mangelfull sikt i svinger og ved utkjørsler fra inngangspartiene til boligene i sameiet. Trafikksikkerhet tilsier at høyde på hekk er maks begrenset til 0,5 meter der det er viktig for trafikksikkerheten. Det er flere steder hvor det nå begynner å bli litt utfordringer knyttet til dette i sameiet. Dette gjør seg spesielt gjeldende i partier med dårlig sikt, herunder svinger og utkjørsler. Frykten er spesielt stor knyttet til at bilister ikke tidsnok skal oppdage små barn som leker utendørs og at det kan skje ulykker. Det er også bekymringer knyttet til at flere biler holder for høy fart ved kjøring i sameiet.

Høyde på hekk er i dag ikke berørt hverken i vedtekter, husordensregler eller veilederen sim er utarbeidet og distribuert nylig til alle seksjonseierne, sammen med boligmappen.

De generelle reglene om høyder på hekk ved naboforhold, kan oppsummeres slik som dette: Hovedregelen er at hekker ikke bør være høyere enn 2 meter. Hekker som brukes som gjerder mot naboer, kan ikke være høyere enn 2 meter, ifølge naboloven. For hekker som står langs vei, er det egne regler for å sikre god sikt, og de kan ikke være høyere enn 50 cm over gateplan.

Hekker mot naboer:
- Ifølge naboloven kan en hekk som ikke fungerer som et gjerde mot naboen, være inntil 2 meter høy.
- Dersom hekken er plassert på naboens eiendom, gjelder de samme reglene for høyde, men den kan ikke være nærmere grensen enn en tredjedel av hekkens høyde.
- En hekk som er høyere enn 2 meter, kan være ulovlig hvis den påfører naboen ulemper eller skade.

Hekker langs vei:
- Hekker langs vei, spesielt ved avkjørsler, må ikke være høyere enn 50 cm over gateplan for å sikre god sikt.
- Det er viktig å sørge for at hekken ikke hindrer trafikken, og at det er god sikt i trafikken.
- Ved veikryss kan det være egne regler for høyde på hekker, ofte innenfor en "sikttrekant".

Det foreligger ikke kommunespesifikke regler i Kongsberg, som vi evt kan lene oss på, men det kan godt hende at styret nå bør mene noe om dette temaet. Spesielt det som gjelder høyde på hekk som er relevant mtp trafikksikkerhet. Neste spørsmål er om dette evt skal formaliseres i form av et forslag om at dette skal inntas i vedtekter og/eller husordensregler. Da må styret i så tilfelle forberede et saksfremlegg om dette til neste årsmøte.

I diskusjonen på styremøtet ble det uttrykt usikkerhet knyttet til hvordan vi går videre med denne saken. Det er å foretrekke at vi først forsøker å informere og søke frivillige løsninger før vi eventuelt tar en mer formell beslutning og fastsetter mer konkrete regler. Dette selv om det også tidligere er gått ut med informasjon om bekymringer knyttet til hekkhøyde og trafikksikkerhet i sameiet.

Vedtak:
Styret vurderer å fastsette makshøyde på hekk til 0,5 meter der dette er nødvendig av hensyn til trafikksikkerheten i sameiet. Konkrete enkeltsaker og tvilstilfeller må i så tilfelle vurderes av styret i hvert enkelt tilfelle. Styret vil imidlertid først søke å informere på ny om trafikksikkerhetsutfordringer i sameiet og forsøke å finne frivillige løsninger.

7. Neste malingsprosjekt

For å få en best mulig pris bør vi snart starte på arbeidet med å innhente pristilbud på neste malingsprosjekt for sameiet. Dette prosjektet bør startes opp i 2027, men kan i teorien skyves til 2028. Det er neppe neppe tilrådelig med senere oppstart enn dette, gitt at det forrige malingsprosjektet ble påbegynt i 2020 og det er anbefalt maks åtte års vedlikeholdsintervall for denne type vedlikehold. Isolert sett burde oppstart være senest 2027, gitt at forrige prosjekt måtte strekkes over to år.

Senest i 2029 bør vi også få utført beising av vinduer og dører, 2 strøk.

Senest i 2027 bør det også utføres takrengjøring, med spyling og impregnering for å unngå mosegroing. Dette er et prosjekt som bør ferdigstilles FØR malingsprosjektene får sin oppstart.

For å få en best mulig pris bør vi vurdere å se de to malingsprosjektene i sammenheng og få en samlet pris. Styreleders anbefaling er at vi begynner på prosessen med å innhente tilbud/anbud allerede i år. Men det kan hende at det er neste vår som er det beste tidspunktet for å inngå en avtale. Spørsmålet er selvsagt knyttet til størrelsen på leverandøren vi skal bruke og hvilken langsiktig de har mtp å opparbeide seg ordrereserver.

Dette er et svært arbeidsintensivt prosjekt, som vil kunne kreve en del av styret. I så måte bør vi vurdere å kompensere også styremedlemmer særskilt økonomisk ved stor arbeidsbelastning i forkant av og ved gjennomføring av prosjektet. Men dette er noe vi kan komme tilbake til når prosjektoppstart nærmer seg.

Vi tar en liten runde på styremøtet på dette for å høre om man har tanker rundt hvordan de neste store vedlikeholdsprosjektene bør håndteres og tidfestes.

Vedtak:
Styret starter arbeidet med å innhente tilbud på de neste store vedlikeholdsprosjektene, og har som ambisjon at avtaler skal inngås senest i 2026.

8. Kapasitet renovasjonsskapene

Det er ytret ønske om å få tilbake to skap til glass og metall som avfallskategori. Samtidig er det i perioder ganske fulle renovasjonsskap i sameiet, i nesten alle avfallskategorier. Styreleder har derfor gjort en del arbeid for å kartlegge muligheten for å anskaffe ytterligere ett renovasjonsskap, for å øke den samlede kapasiteten. Dette vil ikke koste oss noe mer i driftskostnader, med mindre vi øker dagens volum på restavfall, som er den eneste avfallskategorien vi betaler kommunal renovasjonsavgift for. Det har vist seg å være tre utfordringer knyttet til en mulig utvidelse av kapasiteten. 1. Våre renovasjonsskap er gått ut av produksjon. Det betyr at vi evt må forsøke å kjøpe et «nytt» skap på bruktmarkedet. 2. Dette kan uansett være klokt, gitt at nye renovasjonsskap koster fra rundt 55.000 kroner og oppover per skap. 3. Grunnflaten som renovasjonsskapene står på, er ikke nødvendigvis helt plan der det kunne vært aktuelt å sette ut et nytt renovasjonsskap. Skapene må i så fall reorganiseres, slik at vi slipper å måtte utføre nye grunnarbeider samt ny asfaltering. Det er mulig at dette også er løsbart, men det må i så fall sjekkes.

Styreleders forslag er at vi i første omgang begynner å lete etter et renovasjonsskap på bruktmarkedet, samtidig som vi vurderer om skapet som ble omgjort til papp/papir igjen skal benyttes til glass/metall. Men da får vi igjen et nytt problem, slik som tidligere, med papp/papir som jevnlig flyter i renovasjonsskapene.

I styremøtet ble det uttrykt usikkerhet rundt hva som er den beste løsningen på kort sikt.

Vedtak:
Styret ser an situasjonen inntil videre. Vi vil forsøke å kartlegge hvilke søppelskap som blir overfylt og hvor hyppig dette forekommer. Men den langsiktige ambisjonen er å utvide den totale renovasjonskapasiteten.

9. Orienteringssaker

Styreleder orienterte muntlig i møtet om følgende saker:

- **Skadesak garasjeport i nr 9 - håndtering av økonomiske disposisjoner**

Det oppstod en skade på garasjeport da man skulle rygge ut med bil som gjorde at garasjeporten måtte byttes. Det var usikkerhet rundt hvilken forsikring dette skulle meldes inn via, enten via bilforsikring eller bygningsforsikringen. Etter noe fram og tilbake sa styreleder ja til at dette kunne

meldes inn via bygningsforsikringen til sameiet, noe som innebærer at vi har måttet legge ut kr 12.000 i egenandel som vi forhåpentligvis får tilbake. Det ble forsøkt argumentert for at faktura for hele beløpet måtte sendes til sameiet, noe styreleder sa nei til. Dette ville ha vært et betydelig større beløp, som det i så tilfelle måtte ha vært egen styrebehandling på for å godkjenne et eventuelt utlegg av. Styreleder ønsket heller ikke å åpne for omfattende saksbehandling ifht å sikre at vi får tilbake pengene. Dette ble løst ved at KBBL snakket med forsikringsselskapet som aksepterte at faktura i stedet kunne sendes direkte dit.

- **HMS-opplæring - må berammes**

Vi må komme i gang med opplæring i bruk av HMS-portalen, ikke bare for HMS-ansvarlig, men også for resten av styret. Vi forsøker å bruke litt tid på dette på neste styremøte.

- **Fart ved kjøring i sameiet**

Flere beboere har uttrykt ny bekymring for at flere holder ganske høy fart ved kjøring med bil i sameiet. Styreleder kommer til å legge ut ny anmodning på FB-siden om at folk må tilpasse farten. Vi har mange små barn som leker i sameiet og ingen å miste.

Det ble i diskusjonen i styret foreslått at styret vurderer å anskaffe mobile fartsdumper av hard plast som kan monteres på sommerstid, for å bli fjernet på vinteren, slik at det ikke blir problemer med snøbrøyting. Det vil bli fremmet en konkret sak for styret etterhvert.

- **Distribusjon av boligmappe**

Den nye boligmappen ble distribuert samme dag som årsmøtet ble avholdt. Styreleder håper den nye mappen vil kunne gi god veiledning til seksjonseierne i tiden som kommer, gitt at mye relevant informasjon er inntatt der.

- **Årlig tilsyn med lekeplasser gjennomført - status (dok er distribuert)**

Det er gjennomført årlig hovedettersyn av lekeplassene våre, i tråd med lovpålagte HMS-krav. Dokumentasjonen er sendt ut til styret. Det er noen forbedringspunkter vi bør se på.

Det vil bli forsøkt montert dekk på vippehusken så fort dette lar seg gjøre. Styret forsøker å løse dette selv, ref neste punkt.

- **Vaktmestertjenester - pågående arbeid for å finne leverandør**

Vi har i dag ikke en avtale med noen om leveranse av vaktmestertjenester. Det vil være hensiktsmessig å finne en slik leverandør. Styreleder har innledet arbeid med dette, men har foreløpig ikke greidd å finne noen med kapasitet og/eller vilje til å ta på seg oppdraget.

- **Håndmåking snø ved renovasjonsskap - pågående arbeid for å finne ny leverandør**

Vår tidligere leverandør av håndmåking av snø foran renovasjonsskapene på vinteren, Vekter og alarmservice (VAS), sa i fjor opp avtalen på dette, samtidig som de fortsatte med å levere rydding og rengjøring av skapene. Dette har de imidlertid ikke levert på gjennom vinteren. Styreleder har forsøkt å innlede dialog med VAS om de kunne tenke seg å bli en totalleverandør av vaktmestertjenester for oss, noe de har svart at de ikke har kapasitet til. Styreleder har foreløpig ikke funnet noen andre leverandører som kan ta på seg å foreta håndmåking gjennom vinteren. Dette er noe vi nesten må få på plass en ny avtale om.

- **Asfaltering**

Det kan være behov for å vurdere noen avgrensede asfaltarbeider i sameiet. Arbeidet med å realitetsvurdere dette og evt innhente tilbud er stilt i bero mens det pågår arbeid med å forsøke å finne leverandør av vaktmestertjenester/håndmåking av snø gjennom vinteren.

- **Opparbeidelse beplantning ved søppelskapene - mottatt pristilbud**

Ole Bondal har innhentet et pristilbud på mulig opparbeidelse med beplantning på området ved renovasjonsskapene. Tilbudet som ble levert fra landskapsarkitekt var i overkant dyrt. Tilbudet var på ca kr 75.600,- Styreleder har derfor valgt å ikke fremlegge noen sak til selvstendig behandling på styremøtet.

Det er trolig mulig å løse dette til en langt rimeligere penge. Slik området i dag ser ut, med høyt ugress, trekker det ned totalinntrykket av sameiet vårt. Det hadde derfor vært kjekt om vi fikk forskjønnet området noe, men på en slik måte at arealet fortsatt kan brukes til snødeponi på vinteren.

Vedtak (for alle orienteringssakene):
Styret tar informasjonen til etterretning.

9. Eventuelt

Styret drøftet under eventuelt at det i perioder har vært en del støy knyttet til gaming og fester i sameiet til sent på kveld og nattestid. Det var enighet om at slike forhold alltid først bør forsøkes løst ved direkte kontakt naboer imellom, før styret eventuelt engasjerer seg. Det bør også være aksept for litt lyd fra naboer når vi bor i et sameie. Og generelt er det ganske rolig og stille i vårt sameie, noe de fleste setter stor pris på. Dette er derfor foreløpig ikke en sak for styret, men vi er enige om at vi eventuelt får gjøre en ny vurdering dersom situasjonen endrer seg til det verre.

Slutt protokoll

STYREMØTE I SAMEIET HOVEDPLASSEN
Onsdag 19. november kl. 1830

Innkalt: Kjetil Stormark (styreleder)
Abel Bajay (styremedlem) Forfall
Tine Olsen (styremedlem)
Gregory Mauquet (vara)
Stephen Kulleseid (vara)

DAGSORDEN

1. Godkjenning av protokoll fra forrige møte
2. Orientering om skadesaker og forsikringsdekning
3. Renovasjon
4. Framtidige vedlikeholdsprosjekter
5. Budsjett for 2026
6. Justering av felleskostnader
7. Neste års dugnad
8. Trafikksikkerhet
9. Snømåking
10. Eventuelt

PROTOKOLL

1. GODKJENNING AV PROTOKOLL

Protokoll fra forrige møte er distribuert til styrets medlemmer.

Vedtak:
Protokollen godkjennes.

2. ORIENTERING OM SKADESAKER

Sak A

Det ble meldt inn en skadesak fra nr 3 etter det forrige uværet, der en flygende gjenstand hadde laget en bulk i metallkledningen ved det minste mønet på huset. Skaden ble meldt inn til forsikringsselskapet og KBBL, og der Ocab foretok en befaring neste dag for å sjekke at det ikke hadde oppstått vannlekkasje som følge av bulken i kledningen. Det hadde det heldigvis ikke.

Etter befaringen fikk styreleder tilbakemelding fra OCAB på at det manglet skruer langs toppen på metallkledningen langs hele toppen, og at de hadde sikret kledningen ved å feste nye skruer langs toppen. De mente dette var en mangel ved byggingen av husene. Det er totalt fem hus som har liknende utførelse: Nr 3, 5, 7, 9 og 11. På grunnlag av tilbakemeldingen fra OCAB tok styreleder kontakt med Block Watne og ba byggeleder der være med på en felles befaring. Den ble gjennomført fredag 31. oktober 2025. Etter befaringen, som ble gjennomført med drone, meldte Block Watne tilbake at «OBOS Block Watne anser ikke dette som noe reklamasjon imot våre arbeider». Videre skrev de: «Boligene er langt over reklamasjonsperioden, samt at det ikke har vært noe hendelser ifbm. disse beslagene grunnet manglende innfesting.»

Se forøvrig vedlegg med bilder tatt av OBOS BW under befaringen.

Fristen for reklamasjon etter Bustadoppføringslova er normalt fem år. Det var i 2018 en omfattende reklamasjonssak mot Block Watne for mangler ved takene våre. Det ble da utarbeidet meget grundige tilstandsrapporter for takene på alle boligene i sameiet. Denne runden var såpass

nøye at styreleder mener det bør legges til grunn at eventuelle feil ved montering av metallbeslagene på mønene ville ha blitt avdekket i denne runden. Styrets medlemmer er blitt tilsendt kopier av mange av saksdokumentene og tilstandsrapportene fra 2018.

Akkurat nå står ord mot ord, og der det er vanskelig for styreleder og derigjennom styret å ta endelig stilling til om den aktuelle delen av takene er forskriftsmessig utført eller ikke. Sameiet står ansvarlig for å evt foreta utbedrende tiltak dersom dette er nødvendig for å unngå framtidige skader. Men da må vi få klarhet i OM det er nødvendig og evt HVA som må gjøres, til hvilken kostnad.

Seksjonseierne i nr 3 ønsker meget bestemt at skaden blir utbedret. Seksjonseierne påpeker i tillegg at de har fått opplyst (fra de som foretok skadebefaring) at det er hulrom bak enkelte av metallbeslagene som gjorde at det var mulig at skaden kunne oppstå.

Eventuelle utbedringsarbeider dekkes IKKE av sameiets bygningsforsikring. Vår forsikring dekker bare følgeskader og ikke utbedring av årsaken til at det har oppstått en skade som sådan.

Her har styret reelt sett tre alternativer:

1. Styret slår fast at saken er tilfredsstillende utbedret.
2. Styret kan forfølge dette som en reklamasjonssak videre mot OBOS Block Watne. Men gitt at OBW avviser dette som en reklamasjon, må saken i så fall løses som en sivil tvistesak. Dvs gjennom et søksmål. Det kan bli meget kostbart.
3. Styret velger å foreta utbedring for sameiets regning.

Både for alternativ 2 og 3 bør første skritt være å innhente en ny vurdering fra f eks en rådgivende ingeniør/takstmann. Kostnaden knyttet til dette ligger trolig i spennet fra kr. 1000,- til kr. 2500,- per time. Gitt at det er fem boliger som er aktuelle, og med anslått timebruk på 2-3 timer på befaring (inkl kjøring) og 2 timer til rapport, kan vi få en kostnad på rundt 11.000,- (inkl mva) hvis vi legger til grunn fem timer og setter en medianverdi på 1750 kroner som timehonorar.

Alternativt kan vi få en snekker/byggmester eller lokal boligentreprenør til å komme på en befaring og be om en pris på utbedringsarbeidene, uten å få en vurdering fra en rådgivende ingeniør først.

Under styrets diskusjon om saken ble det påpekt at det kunne være klokt å etterlyse vurderinger fra OCAB fra den omtalte befaringen, gitt at det nå bare er informasjon som foreligger muntlig. Det er litt vanskelig for styret å agere når informasjonsgrunnlaget er såpass usikkert som tilfellet er her, med tanke på eventuelle feil og mangler. Det er også slik at det ikke egentlig er en skadesak det som nå ligger på bordet, men mer et spørsmål om en mulig mangel fra da huset ble bygget. Styret vil imidlertid forsøke å avklare de faktiske forhold nærmere, så langt dette lar seg gjøre innenfor rimelighetens grenser.

Vedtak:
Det innhentes pristilbud fra en snekker/byggmester eller boligentreprenør på mulig utbedring.

Sak B

I forbindelse med egen befaring med drone etter det forrige uværet, oppdaget styreleder at fem mønestein på taket til nr 35 var skadet eller helt ødelagt. Dette var det viktig å få håndtert før neste snøfall, for å avverge eventuell vanninntrengning. Bytte av ødelagt takstein er en vedlikeholdsjobb som tilligger sameiet og ikke noe som dekkes av bygningsforsikringen.

De aktuelle mønesteinene er nå erstattet, ved hjelp av AG entreprenør, som også tidligere har bistått oss med denne type arbeider.

Ved håndteringen fremgikk det at den type takstein som er lagt på våre tak nå er gått ut av produksjon. For å sikre at vi har tilgang til et lite lager av takstein ved framtidige småskader, bestilte styreleder 30 stk mønestein og 60 stk takstein til en pris av hhv kr. 73,20 og 23,40 per stk

(eks mva). Dvs samlet kostnad på kr. 3600,- (eks mva) pluss transport. Dette er ikke medregnet kostnadene knyttet til byttet av mønestein på nr 35.

Styreleder har vært usikker på om vi kanskje burde ha kjøpt enda flere, gitt at framtidig takrengjøring med høytrykksspyler kan føre til at det oppstår noen flere skader. Noe er vanskelig å unngå.

De steinene som hittil er anskaffet står for øyeblikket til midlertidig oppbevaring i styreleders garasje, gitt at sameiet ikke har noe eget lagerlokale eller en dedikert bod. Dette er forøvrig noe vi bør vurdere å skaffe oss, etter at vi er gjennom neste runde med store vedlikeholdsprosjekter. Det samme gjelder en stor nok stige, fordi sameiet plikter å stille med en stige ved eventuelle brannforebyggende inspeksjoner på tak mv.

Vedtak:
Styret tar saken til etterretning og gir sin tilslutning til håndteringen.

Sak C

Det er oppstått en skadesak i nr 33, der deler av parketten i stue har begynte å krølle seg. Saken er meldt til If og KBBL. Hele gulvet i stue og kjøkken er nå fjernet. Lekkasjen er blitt lokalisert til et radonrør i veggen ved trappeoppgangen, et par meter fra peisovnen. Her pipler det fram vann fra metallsokkelen på røret. Røret var bygget inn i veggen og umulig å komme til med mindre man skar seg inn, slik man nå har gjort.

Det er nå et spørsmål om fortolkning av årsak, om denne er kondens fra røret eller om det skyldes en defekt pakning inne i radonrøret. Mye tyder på det siste.

Dersom forsikringsselskapet kommer til at vanninntrengningen er forårsaket av kondens, dekkes overhodet ingenting av skadene. Det innebærer potensielt en svært dramatisk sitiuasjon for berørt seksjonseier, gitt at store deler av huset nå i praksis er ubeboelig.

Dersom forsikringsselskapet kommer til at det er en pakning som er defekt og må erstattes, kan det hende at følgeskadene er dekket men at sameiet må ta kostnaden ved utbedring av radonrøret og bytte av pakning.

Det er også nødvendig å få klarhet i om radonrøret er forskriftsmessig montert, i tråd med leverandørens monteringsanvisninger. Alt dette arbeidet pågår. Her kan det også oppstå behov for å ta seg inn i radonrør i flere boliger for å sjekke om det er risiko for vannlekkasjer flere steder. Implikasjonene av denne enkeltsaken kan bli ganske store for sameiet som sådan, gitt at dette er en mangel som potensielt flere kan være berørt av.

Gitt at denne spesifikke skadesaken er i boligen til styreleder, ble det bedt om samtykke per e-post fra de to permanente styremedlemmene før saken ble meldt videre til If og KBBL. Slikt samtykke ble gitt per e-post.

OCAB og KBBLs tekniske avdeling skal nå i fellesskap avgi innstilling til If. Dersom det er tvil og denne saken blir forsøkt bestridt fra forsikringsselskapets side (hos If storskade) vil det fort oppstå en situasjon der seksjonseier/styreleder ikke nødvendigvis har sammenfallende interesser med sameiet. Det bør derfor vurderes om det skal utnevnes en egen settestyreleder for denne spesifikke saken. Men igjen, her kan potensielt alle være inhabile.

Styret påpekte i drøftelsene om saken at sameiet er bygd i et gammelt myrområde, og at det også kan være snakk om vann fra grunnen som finner veien opp langs og på utsiden av radonrøret. Dette bør undersøkes nærmere, for eksempel gjennom fuktighetsmålinger som trenger dypere ned i grunnmuren/grunnen.

Hva gjelder sameiets plikter knyttet til å søke ytterligere informasjon om den mulige risikoen for tilsvarende lekkasjer fra radonrør også i andre boliger, kanskje ved å gå inn i veggene for å sjekke status, ble det fra styrets side påpekt at man bør be om KBBLs vurdering på dette punkt. Det var

forøvrig enighet om at det var klokt for saksbehandlingen av den aktuelle skadesaken at det ble oppnevnt en settestyreleder for videre håndtering av denne. Av formelle årsaker kan dette bare være en av de to permanente styremedlemmene.

Vedtak:
Tine Olsen konstitueres som settestyreleder for saksbehandling og håndtering av skadesaken i Hovdeplassen 33.

Sak D - mer generelt

Det er flere skadesaker i det siste der vi er blitt oppmerksom på sterke begrensninger i forsikringsdekningen på bygningsforsikringen vi har hos If. Som nevnt dekkes ikke utbedring av årsaken til skaden, og heller ikke noe som helst av hverken utbedringer eller følgeskader som en følge av kondens fra rør i grunnen, vegger eller i boligen for øvrig.

I saken i Hovdeplassen 47 måtte seksjonseier selv dekke kostnadene ved utbedring av badet, der det var kommet vann ned mellom sluk og membran, og videre ned i etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje. Årsaken var løse skruer. Styret kom i den aktuelle saken til at det var et vedlikeholdsansvar for seksjonseiere å stramme løse skruer. Men ideelt sett burde vi hatt en forsikring som dekket begge deler av skadesaken, både årsak og følgeskader.

Styreleder har derfor tatt kontakt med teknisk avdeling i KBBL for å sjekke om vi står fritt til å evt reforhandle vår forsikringsavtale med If.

Svaret vi fikk fra KBBL var dette:

«Dere står selvsagt helt fritt til å velge hvilket forsikringsselskap dere ønsker, uavhengig av at KBBL er forretningsfører. Når det gjelder skaden i Hovdeplassen 47, som skyldtes utett membran i våtrom. Dette er dessverre et forhold som faller utenfor dekning av skadeårsak hos alle forsikringsselskaper jeg kjenner til, da vilkårene på dette punktet er ganske like i markedet – ikke noe som er spesielt for avtalen dere har i dag. Vilkårene er det nok ikke mulig å forhandle med selskapet. Totalforsikringen dere har gir ellers en bred og trygg dekning som gjør at boligselskapene sjelden trenger tilleggsforsikringer på bygning og ansvar. Samtidig er det helt uproblematisk om dere ønsker å se på alternativer.
Jeg ser dere har fått en økning på premien for neste år, men mindre enn gjennomsnittet for de andre selskapene i porteføljen vår.»

Styret diskuterte om vi skal forfølge dette nærmere. Rent kapasitetsmessig er det ikke rom for å innlede noen reforhandlinger av forsikringsavtalen her og nå, men det er noe vi bør drøfte om vi skal forsøke å gjøre etterhvert. Vi må også snakke om hvorvidt det er behov for noen tilleggsforsikringer. Dette kommer vi tilbake til så snart det er praktisk mulig.

Vedtak:
Styret tar saken til etterretning.

3. RENOVASJON

Vi har fortsatt kapasitetsutfordringer hva gjelder søppel/renovasjon i sameiet. Dette gjelder nå spesielt glass/metall og tidvis også papp/papir.

Styreleder har forsøkt å undersøke muligheten for å kjøpe et nytt renovasjonsskap. Dette er både dyrt og komplisert, fordi de skapene vi har er gått ut av produksjon. Det er derfor mest aktuelt for oss å eventuelt kjøpe noe på bruktmarkedet, og da bør vi evt ta tiden litt mer til hjelp.

Spørsmålet da er om vi i mellomtiden skal gjennomføre noen ytterligere tiltak for å håndtere kapasitetsutfordringene vi står overfor her og nå. Vi har grunnleggende sett følgende alternativer, evt i to trinn. Det er:

A/ Omdefinere det minste skapet for bruk til papp/papir tilbake til glass/metall.

Og evt også:

B/ Kjøpe en ny stor og frittstående avfallsdunk for papp og papir som stilles mellom postkassene og avfallsskapene der de er i dag.

Årsaken er at det er maksstørrelse på 240 liter til bruk til glass og metall, mens vi kan operere med opptil 660 liter for papp og papir.

Kostnad for alternativ A er null. Kostnad for alternativ B (som påplussings-modul) er for en 660 liters dunk i spennet fra kr. 4000,- til kr. 7000,- (eks mva, men medregnet transport). Det bør selvsagt tilsiktes å ikke kjøpe det dyreste, men standard må være i tråd med krav fra renovasjonstjenesten i Kongsberg kommune og kvaliteten god nok til at søppeldunken tåler de tidvis harde vinterne hos oss.

Vedtak:
Styret går for både alternativ A og B.

4. FRAMTIDIGE VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER

Ved befaring av takene med drone i oktober, fremgikk det at det nå er begynt å gro mose på enkelte deler av takene. Til neste år bør det derfor foretas både takrens og spyling av utvendige avløpsrenner/-rør på alle boligene i sameiet. I vår gjeldende vedlikeholdsplan er dette angitt med en ca-kostnad samlet på kr. 325.000,- Dette kostnadsanslaget er nok for lavt mtp de prisøkningene vi har sett spesielt de siste 2-3 årene. Her må vi uansett innhente pristilbud fra aktuelle leverandører, men vi må allerede nå legge inn et estimat i budsjettet for 2026 (ref neste sak).

Det vil være en stor fordel for sameiet dersom vi greier å gjennomføre dette vedlikeholdet i 2026 uten å måtte foreta nye låneopptak. For å ivareta nødvendig likviditet i sameiet vil det derfor trolig ikke være tilrådelig å foreta en ny ekstraordinær nedbetaling på lånet vårt i DNB, slik planen var.

Neste malingsprosjekt, som også vil måtte inkludere beising av vinduer og dører, bør gjennomføres/ferdigstilles i 2028. Det kan eventuelt, i nødfall, strekkes til 2029. Gitt at malingsprosjektet forrige gang måtte strekkes ut over to år, har styret tidligere lagt til grunn at oppstart trolig bør beregnes ett år tidligere. Dette for å sikre at arbeidet ferdigstilles for alle boligene innenfor det vedlikeholdsintervallet som er angitt i vedlikeholdsplanen.

Arbeidet med å innhente tilbud for rengjøringsprosjektet er påstartet, med planlagt befaring med to eller tre interessenter allerede denne uken.

Ideelt sett burde vi innhente tilbud for malingsprosjektet samtidig. Men dette kan vente litt, gitt at det er planlagt med oppstart halvannet år fram i tid eller mer.

Dersom noen av disse vedlikeholdsprosjektene blir tidkrevende, evt sammen med skadesakene, kan det hende at styret bør diskutere en særskilt kompensasjon for den jobben som gjøres. Styreleder-jobben krever ganske mye i hverdagen, og styreleder er derfor åpen for at andre medlemmer av styret kan ta jobben med å innhente tilbud for eksempelvis malingsprosjektet, dersom det er noen som er villig til å ta på seg jobben.

Vedtak:
Styret gir sin tilslutning til styreleders forslag til håndtering.

5. BUDSJETT FOR 2026

Vi har frist til 20. november med å behandle og vedta budsjett for 2026.

Styreleder har distribuert og gjennomgått KBBLs forslag til budsjett, samt laget nytt forslag med endringer. Dette er distribuert til styret.

- Det er lagt inn et kostnadsestimat på kr. 375.000,- for takrengjøring og rens av utvendige avløpsrenner.

Det er også lagt inn estimater for de øvrige tiltakene som er foreslått i dette styredokumentet:

- Opparbeidelse av uteområde ved renovasjonsskapene, med kr 20.000,-
- Ekstra kostnader knyttet til håndmåking av snø ved renovasjonsskapene, med kr. 12.000,-
- Brøyting forøvrig er justert opp til kr. 80.000,- per år, for å også ta høyde for ekstrakostnader ifbm flytting og/eller bortkjøring av snø.
- Bomiljøtiltak er justert opp til kr. 16000,- og rommer både sosiale utgifter til dugnad, en evt gatefest samt nytt trafikkspeil og fartsdempere.

Det er dog ikke lagt inn kostnad for en ny søppeldunk. Men dette er håndterbart gjennom evt overføringer fra andre budsjettposter, dersom styret skulle ønske å gå til en slik anskaffelse.

Ellers øker forsikringspremien vår med ytterligere 13,1 prosent til neste år. Også prisen for forrretningsførsel og HMS-system fra KBBL øker, til hhv kr. 71.780,- og kr 13.650,- Samlet kr. 85.430,-

DRIFTSUNDERSKUDD: Forslaget til budsjett ville med utgangspunkt i en oppjustert felleskostnad på kr 155,- per måned per seksjon i 2026 bli gjort opp med et driftsunderskudd for 2026 på **kr. 323.405,-** Det ville bety at vi neste år ville brenne av betydelige deler av vår likvide kapital (penger på bok). Vi har per 5.11. ca kr. 601.000,- på konto. Men av disse pengene skal vi også betale for brøyting og vaktmestertjenester.

Forslaget forutsetter at neste punkt hva gjelder felleskostnader enten vedtas eller at styret justerer felleskostnader ytterligere opp.

Det er selvsagt ikke noe mål å forbrenne så mye som mulig av vår likvide kapital på ett driftsår. Det er et åpenbart mål å holde alle kostnadene lavest mulig, slik at reduksjonen av egenkapital blir lavest mulig. Hvor mye det er å gå på her, får vi ikke klarhet i før vi begynner å innhente pristilbud for de store vedlikeholdsprosjektene. Men i lys av de store kostnadene som starter neste år, diskuterte styret å øke felleskostnadene noe mer.

Det er selvsagt også mulig å skyve ytterligere på de kommende vedlikeholdsprosjektene, men dette er ikke tilrådelig - utifra behovet for å gjennomføre rettidig vedlikehold. Vedlikehold som utføres for sent kan påføre sameiet store ekstrautgifter ved at vedlikehold må erstattes med langt mer kostbare reparasjonsarbeider o.l.

Dersom pristilbudene vi får fra ulike leverandører er vesentlig over det vi har budsjettert med i 2026, må styret nesten ta en ny runde på dette og drøfte eventuelle tidspunkter for gjennomføring av prosjektene. Det er ikke tilrådelig at sameiet har en tilgjengelig kapital på under kr. 250.000,- KBBL har tidligere påpekt at sameiet bør ha en likvditetsbuffer på minst kr. 20.000,- per husstand, eller samlet kr. 420.000,- for hele sameiet.

I lys av dette valgte styret å øke felleskostnadene til kr 250,- per måned per husstand fra nyttår, med de forutsetningene som er protokollert under neste sak.

Vedtak:
Forslag til budsjett for 2026 vedtas av styret.

6. JUSTERING AV FELLESKOSTNADER

(Denne saken ble behandlet og avgjort samtidig med sak nr 5)

Gitt at det påløper betydelige vedlikeholdskostnader de neste årene, med start i 2026, er det behov for å ytterligere justere felleskostnadene. Dette er viktig for å unngå nytt låneopptak allerede i 2026, mtp takrengjøring og rens av utvendige avfallsrenner.

I det første forslaget til budsjett for 2026 ble det kalkulert med en økning i felleskostnader på kr. 155,.- per seksjon per måned. Dette ville gi en økt årlig inntekt for sameiet på ca 38.808,- Økningen bør vært større, gitt det budsjetterte driftsunderskuddet for 2026, men det er mange husstander som har en anstrengt økonomi om dagen. Styret så imidlertid ingen annen utvei enn å justere opp felleskostnadene noe mer, til kr. 250,- per måned. Dette for å utvise den nødvendige grad av ansvarlig økonomistyring.

Vedtak:
Styret øker felleskostnadene med kr. 250,- per måned per seksjon med virkning fra 1.1.2026. Dette for å forsøke å unngå at det blir behov for låneopptak allerede ved gjennomføring av prosjektene for takrengjøring og rens av utvendige avløpsrenner. Det er styrets klare ønske å justere ned felleskostnadene igjen når vi har fått gjennomført de neste store vedlikeholdsprosjektene. Men dette er en intensjon og ikke et bindende vedtak, gitt at dette må vurderes selvstendig utifra sameiets økonomiske stilling på det aktuelle tidspunktet.

7. NESTE ÅRS DUGNAD

Styret tok en liten runde på hva som skal være fokus for neste års dugnad. Uteområdet ved renovasjonsskapene ser nå veldig lite pent ut, med så høyt ugress at det reduserer sikt til trafikk som kommer fra venstre når du kjører ut av sameiet. Styreleder foreslår derfor at vi opparbeider dette området ved neste års dugnad, graver opp deler av grunnen, legger duk og matjord på toppen, samt planter noen veldig enkle planter som tåler mye. Det er tidligere innhentet et pristilbud for å få hele jobben gjort av en leverandør. Prisen da var ganske avskrekkende. Men ved å gjøre dette selv, på dugnad, så kan det være at det eneste vi trenger litt hjelp til er å velge de riktige plantene.

Styreleder har forgjeves forsøkt å få noen til å hjelpe til med å få skåret et bildekk i to, mtp å få påmontert dempere på vippehusken på den store lekeplassen midt i sameiet. Også dette må vi prøve å få tatt i mål på neste dugnad.

Utover dette foreslår styreleder at vi også gjør vanlige dugnadsoppgaver som å sette sittegruppene tilbake på plass, koste, rydde og vende sanden på lekeplassene, slik som vanlig. Det kan også hende at det bør gjøres noe arbeid på uteområdet mellom sameiet og fegata.

Vedtak:
Styret gir sin tilslutning til styreleders forslag og merknader.

8. TRAFIKKSIKKERHET

Fartsdempere: Det er behov for å iverksette ytterligere tiltak for å styrke trafikksikkerheten i sameiet. Det er tidligere diskutert å anskaffe fartsdempere i hardplast i sameiet, som skrues fast i asfalten. Disse bør trolig fjernes før hver vinter mtp brøyting i sameiet, men det er også sameier/ borettslag som har slike fartsdempere fastmontert gjennom hele vinteren. Investeringskostnad ved dette alternativet er et sted mellom kr. 5200,- (to dempere) og kr 10.400 (fire dempere). Ikke medregnet transport.

Kilde: https://fartsdemper.no/products/lowspeed-fartsdemper-25kmt-komplett-sett?gad_source=1&gad_campaignid=22100936051&gbraid=0AAAApbSHxuLDNv3s30MJQP93AKmdQFKZ&gclid=Cj0KCQiAiKzIBhCOARIsAKpKLAPB9ZKrXpLctSFlNGP0cO7rhBWslXN_y334sN62R1z9_JBIK5fO0FlaApidEALw_wcB

Styreleder har snakket med brøyteansvarlig om dette, som fraråder en slik løsning, fordi fartsdempere i hardplast «garantert blir ødelagt i løpet av vinteren». Han anbefaler i stedet en løsning med fartsdempere av asfalt som limes fast og som tåler brøyting. Ved å bestille dette fra

leverandøren BK Asfalt, via brøyteansvarlig, vil vi kunne få prisen ned i 10-11.000 kroner eks mva, anslår han. Det kan hende det påfaller noe monteringskostnader utover dette, men ikke noe vesentlig beløp.

Det ble litt diskusjon rundt saken og vurdert argumenter for og mot. Spørsmålet var om man kunne få folk til å sette ned farten ved hjelp av andre virkemidler. Men styret valgte likevel å gå videre med saken, fordi oppfordringer til lavere fart og annen kommunikasjon i bare begrenset grad har ført fram. Fortsatt er det litt for hyppige tilfeller med for høy fart i sameiet.

Trafikkspeil: Trafikkspeilet ved lekeplassen ble ødelagt ved det forrige uværet (da var trafikkspeilet allerede skadet, trolig etter at barn hadde hengt på det på vinterstid). Denne skaden er ikke meldt inn som forsikringssak, fordi egenandelen for sameiet ved hver skadesak er på kr. 12.000,- Kostnaden ved å kjøpe nytt trafikkspeil er langt under dette. Et nytt trafikkspeil bør anskaffes. Kostnad er et sted mellom 1000 og 3500 kroner (eks mva), alt etter om vi kjøper og monterer selv eller om vi kjøper via en leverandør (Ekspress Dekor, Kbg) som også monterer for oss.

Vedtak:
1. Styret godkjenner anskaffelse av fartsdempere i asfalt i sameiet. En ved innkjøringen, før renovasjonsskapene, og en like før veien deler seg.
2. Styret godkjenner anskaffelse av nytt trafikkspeil innenfor den kostnadsrammen som er skissert. Dersom det lar seg gjøre å reparere det ødelagte trafikkspeilet til en billigere kostnad og innenfor en rimelig tidsbruk, vil dette bli vurdert.

9. SNØMÅKING

Styreleder har i tråd med tidligere fullmakter inngått ny avtale med Vekter og Alarmservice (VAS) om håndmåking ved renovasjonsskapene før søppelet blir hentet hver torsdag morgen, dvs de dagene der dette er nødvendig. Fastpris for leveransen er kr. 12.000,- eks mva for hele vintersesongen, med fakturering i desember og mars.

Vedtak:
Styret tar saken til etterretning.

10. EVENTUELT

Styret hadde en liten runde på tidligere saker med støy og festing i sameiet. Det var enighet om at situasjonen hadde bedret seg etter en periode med en del uro og bråk.

Det var enighet om at det må være lov å si fra, på en pen måte, dersom det er nødvendig.

Slutt protokoll

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

STYREMØTE SAMEIET HOVDEPLASSEN
Torsdag 11. desember 2025 kl. 1800

Innkalt: Kjetil Stormark (styreleder)
Abel Bajay (styremedlem) (deltok fra slutten på sak nr 1)
Tine Olsen (styremedlem)
Gregory Mauquet (vara)
Stephen Kulleseid (vara) (forfall)

Gjennomført som telefonmøte.

DAGSORDEN

1. Valg av leverandør til takrengjøring 2026
2. Orienteringssaker
3. Ny skadesak nr 35
4. Trafikkspeil
5. Eventuelt

PROTOKOLL

1. VALG AV LEVERANDØR FOR TAKRENGJØRING 2026

Det er distribuert eget beslutningsnotat til styret i forkant av møtet. Dette vedlegges protokollen.

Det er innhentet tilbud fra åtte forskjellige tilbydere. Seks tilbud er kommet inn gjennom en tilbudsprosess via nettstedet mittanbud.no. I tillegg er det innhentet to pristilbud fra lokale aktører.

Tilbudsrunden gjør det mulig å få gjennomført arbeidene til en vesentlig lavere kostnad enn det styret har lagt til grunn i budsjettet for 2026, dvs rundt halve prisen. Vi kunne ha spart enda mer dersom vi valgte aller billigste tilbyder, men dette er ikke tilrådelig etter en nærmere bakgrunnssjekk av de to aller billigste selskapene.

Styreleders anbefaling er at vi velger selskapet **Boligdrift og vedlikehold AS** (i Svelvik) til oppdraget. De har gitt oss en pris på **kr. 136.500,- inkl mva**. Det inkluderer også impregnering. Selskapet har vært i virksomhet siden 2018 og jobber for ulike kommuner, sølvgruvene, Mesta og andre store aktører. De har ansvarsforsikring, pålagte sertifiseringer er i orden og er registrert i mva-registeret og NAVs arbeidstakerregister, noe som indikerer at de har formelle ting på stell.

Styreleder klargjorde i starten av diskusjonen at han ikke kjenner eller har noen relasjoner til noen av personene/selskapene som har levert tilbud.

Styret berømmet i sin diskusjon saksforberedelsene som var gjort, og syntes det saksforberedende notatet var oversiktelig og lettlest. Alle var enige i de vurderingene som var gjort.

Forslag til vedtak:
Styret tiltrer pristilbudet fra Boligdrift og vedlikehold AS og gir styreleder fullmakt til å inngå en bindende avtale for gjennomføring i løpet av sommersesongen 2026.

2. ORIENTERINGSSAKER

Det følgende sakssammendraget ble dels sendt ut til styret per e-post 27. november d.å. Referatet inntatt i herværende styreprotokoll er justert noe rent språklig samt komplettert med ytterligere og oppdatert saksinformasjon.

RENOVASJON: Ny frittstående søppeldunk for papp/papir er nå på plass ved renovasjonsskapene. Det er lagt ut informasjon på FB. I tillegg er det ene skapet merket om tilbake til glass/metall.
Vi får håpe dette hjelper på den samlede kapasiteten. Forøvrig virker det som om vi ikke trenger å betale for dunken, den ble tilsynelatende levert gratis av kommunens renovasjonstjeneste. Det er jo kjekt.

SKADESAK NR 33: Lekkasjeårsak i Hovdeplassen 33 viste seg å være en lekk skjøtemuffe i tilknytning til en radonbrønn. Det er fattet positiv erstatningsbeslutning, som gjør at forsikringen dekker absolutt alle kostnader. Det betyr at det ikke er noen interessemotsetning mellom styreleder og sameiet i denne saken, som vi ikke kunne utelukke da vi hadde styremøte sist. Da pakningen i radonrøret forøvrig skulle skiftes av rørlegger, viste det seg at Block Watne har bommet litt med størrelsen på en skillevegg slik at det ikke ble plass til hele røret inne i veggen. For å få plass til alt, har BW dermed kappet fysisk (!) av betydelige deler av røret slik at det fikk plass inne i skilleveggen. Det betyr at røret/skjøtemuffen allerede ved montering har hatt hull. Rørleggerne som fant dette var dypt sjokkerte og sa de aldri hadde sett noe tilsvarende. I en oppdatert versjon av befaringsrapporten blir dette karakterisert som "vandalisme" og det vil nå bli krevd regress fra forsikringsselskapets side mot Block Watne for alle kostnadene knyttet til skadesaken. Det betyr også at sameiets egenandel på kr. 12.000,- vil bli forsøkt innkrevd (fra BW) og tilbakebetalt.

MULIG SKADESAK NR 3: Avtalte befaring med takstmann fredag 28. november. Snakket med PK Eiendom og de anbefalte å bruke en lokalt takstmann for å få ordentlige svar, ikke en håndverker. Befaringen lot seg imidlertid ikke gjennomføre, fordi det ikke var mulig å få tilgang til boligen på det aktuelle tidspunktet. Vær- og føreforhold i sameiet gjorde det ikke forsvarlig å ta seg opp på taket fra utsiden helt fra bakkenivå. Seksjonseierne i nr 3 minnet også om HMS. Etter en nærmere vurdering valgte styreleder derfor å utsette den planlagte befaringen til etter vinteren. Dette er nå satt på forfall til siste halvdel av april neste år.

FARTSDEMPERE: Det er bestilt fartsdempere i sameiet, men planen er montering/levering til våren. Det er ikke noe poeng å forsøke å få dette på plass nå, gitt at vinteren allerede er her.

LEKKASJERISIKO - SKADESAK I NR 47: Styreleder har laget og delt ut nytt skriv med "Teknisk oppdatering fra styret" om både saken i nr 33 samt behovet for å sjekke skruer i slukforhøyere på bad (i forlengelsen av skadesaken i nr 47) i de ulike seksjonene. I samråd med KBBL bes seksjonseierne om å sjekke dette selv, samt se visuelt etter mulige indikasjoner på lekkasje i boligene. Dersom det gjøres funn er det bedt om at dette meldes inn til styreleder og KBBL.

FDV-MAPPER: I forbindelse med flere av skadesakene jakter styreleder på flere FDV-mapper som ble overlevert fra BW til nye eiere (og som skal følge boligen ved eierskifte) slik at jeg kan få endelig bekreftet hva slags informasjon som ble gitt og ikke gitt fra BWs side. Styreleder har så langt fått tilgang til to slike mapper, men vil gjerne se flere. Foreløpig gjennomgang tyder på at BW ikke har medtatt noe informasjon om radonbrønnene i husene våre, noe som kan ha betydning for regress i skadesaker knyttet til disse i sameiet.

Forslag til vedtak:
Styret tar informasjonen til etterretning.

3. NY SKADESAK NR 35

Styret har fått tilsendt kopi av befaringsrapport i tilknytning til ny skadesak som er oppdaget i Hovdeplassen 35. Også her er det vannlekkasje, på nøyaktig samme sted som i nr 33. De to seksjonene har identiske planløsninger.

Også i nr 35 antar man at det er vannlekkasje fra en radonbrønn inne i en skillevegg som er årsaken til lekkasjen. Det er foreløpig ikke gjennomført arbeider for å fjerne parkett og kutte i vegg for å undersøke nærmere hvor omfattende lekkasjen er. Men også her vil de påfølgende arbeidene trolig pågå i flere måneder, som for nr 33.

Etter at foreløpige fuktighetsmålinger har bekreftet vannlekkasje også i nr 35, kommer styreleder til å gå ut med ytterligere informasjon til øvrige seksjonseiere med veiledning og bilder som gir en enda mer detaljert veiledning med tanke på å avdekke eventuelle tilsvarende skader også i ytterligere seksjoner. Dette arbeidet vil bli iverksatt så snart styremøtet er gjennomført.

Foreløpig er skadene i de to seksjonene opprettet hos forsikringsselskapet som to uavhengige skadesaker, hvilket betyr at det for sameiet påløper egenandel på kr. 12.000,- for hver sak. Dersom det oppdages ytterligere skader i flere seksjoner kommer styreleder til å arbeide aktivt for at alle skadesakene, dersom det oppdages flere og det er samme skadeårsak, må behandles som EN skadesak. Dette for å unngå at egenandelen ikke vokser seg veldig stor for sameiets del. Det er også saklig sett naturlig at helt identiske skader, dersom alt skyldes lekke radonbrønner, håndteres som en felles skadesak og som utløser krav om bare en egenandel for sameiets del.

At det nå avdekkes potensielt flere saker der radonbrønner har vært lekke siden boligene ble bygget, åpner også opp for potensielle helsemessige implikasjoner. Radoneksponering over aksepterte risikonivåer kan gi økt risiko for lungekreft. Styreleder har derfor kjøpt inn et dosimeter til kr. 999,- for å begynne å foreta målinger av radonforekomst/strålenivå i de to boligene som hittil er berørt. I forløpige målinger er det målt et strålenivå som er meget nær opp til den anbefalte årlige maksgrensen på 1 msv. Måleperioden har imidlertid ikke vært mer enn inntil 1 time, slik at det hefter en del usikkerhet knyttet til beregningsgrunnlaget. Det bør derfor vurderes å foreta ytterligere og enda mer langvarige målinger av radon i husene våre, herunder også for å avdekke om lekke radonbrønner har gitt økt eksponering for radon.

Det ble en del diskusjon og spørsmål om saken fra styrets side, men kun av oppklarende art. Det er bekymringer knyttet til sakens mulige omfang, naturlig nok.

Forslag til vedtak:
Styret tar oppdateringen til etterretning. Styret godkjenner også etterskuddsvis styreleders anskaffelse av et dosimeter for sameiets regning.

4. TRAFIKKSPEIL

Styret har tidligere godkjent anskaffelse av nytt trafikkspeil etter det som er ødelagt i sameiet. Da godkjente styret anskaffelse av et nytt trafikkspeil med inntil kr. 3500,- eks mva.

Styreleder har etter forrige styremøte kartlagt ulike muligheter. Gitt at det forrige trafikkspeilet ganske raskt ble ødelagt, er det ønskelig å anskaffe et trafikkspeil som er mer solid i neste runde, for å unngå stadig nye runder med skader og utskiftninger, som både er uøkonomisk og tidkrevende. Styreleder har avdekket at det leveres trafikkspeil i rustfritt stål, som er særdeles solid og krever nesten ikke noe vedlikehold. Kostnaden for et slikt speil er ca 6000 kr eks mva. Styreleder anbefaler at vi anskaffer et slikt speil.

Forslag til vedtak:
Styret godkjenner anskaffelse av nytt trafikkspeil innenfor den kostnadsrammen som er skissert.

5. EVENTUELT

Det var ingen saker under eventuelt.

Styremøtet avsluttet klokken 18.36.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

STYREMØTE SAMEIET HOVDEPLASSEN

Onsdag 18. februar 2026 kl. 1830.
Sted: Hovdeplassen 33

Innkalt: Kjetil Stormark (styreleder)
Tine Olsen (styremedlem)
Abel Bajay (styremedlem) Med fra sak nr 6
Gregory Mauquet (vara)
Stephen Kulleseid (vara) (forfall)

DAGSORDEN

1. Godkjenning av protokoller fra styremøter onsdag 19. november og 11. desember 2025
2. Takrengjøring 2026. Orientering om kontraktsinngåelse.
3. HMS
4. Brannverntiltak
5. Årsregnskap for 2025
6. Felleskostnader og budsjett for 2026
7. Ekstra nedbetaling på lån
8. Styrehonorar for 2025
9. Valgkomite
10. Saker til årsmøtet
11. Dugnad
12. Eventuelt

PROTOKOLL

Dagsorden ble godkjent.

1. GODKJENNING AV PROTOKOLLER

Protokoller fra styremøtene onsdag 19. november og 11. desember 2025 er distribuert til styret. Protokollen 11. desember er justert for tilleggsvedtak som ble gjort per e-post 19. desember 2025.

Vedtak:
Protokollene godkjennes.

2. TAKRENGJØRING 2026

Det er inngått avtale med Himla Rent Renhold, som var billigste tilbyder. Selskapet har litt kort historikk, men har kommunisert ryddig og ordentlig med oss i forbindelse med tilbudsprosessen. Avtalepris er kr. 72.750,- Selskapet vi først forsøkte å inngå avtale med, på grunn av lenger selskapshistorikk, var Boligdrift og vedlikehold AS. Men til tross for gjentatte purringer la selskapet ikke fram dokumentasjon på ansvarsforsikring, taksikringskurs mv. Vi opplevde også at dialogen etterhvert utviklet seg i en litt uprofesjonell retning, noe som også var en bekreftelse på at det var klokt å ikke inngå avtale med selskapet.

Takrengjøringen skal gjennomføres i løpet av sommeren. Selskapet vil ta kontakt med oss medio mai for å beramme dette nærmere. Hver husstand vil få et forhåndsvarsel før oppstart av arbeidene, for å kunne dekke til utemøbler og flytte bil(er), mv.

Vedtak:
Styret tar saken til orientering.

3. HMS-REVISJON

Styreleder har sammen med KBBL gjennomført en årlig revisjon av HMS-planverket vårt. Dette ble gjennomført fredag 30. januar 2026. Styreleder hadde i forkant av dette foretatt en til dels omfattend ryddejobb for å få løst de utestående oppgavene der det var en del fristoversittelser. Dette er nå brakt i orden. Det ble derfor ikke registrert noen avvik på HMS-revisjonen. Vi er dermed ajour med våre HMS-oppgaver.

Det ble i januar forøvrig distribuert HMS-informasjon til alle seksjonene, for å sikre at vi har etterlevd vårt lovpålagte HMS-ansvar. Svarfrist på denne informasjonen var 25. januar. Svarprosenten var 90 prosent. Bare to husstander har ikke svart.

Vedtak:
Styret tar informasjonen til orientering.

4. BRANNVERNTILTAK

Kongsberg brann- og redningstjeneste gjennomførte i 2025 brannforebyggende tilsyn i sameiet. Alle seksjoner er blitt forsøkt kontrollert. Styreleder har innhentet dokumentasjon på utfallet av tilsynet. Styret har fått kopigjenpart av dette. Dette viser at det er en god del mangler i sameiet hva gjelder kontroll av slukkeapparater og at det i tillegg mangler røykvarslere på veldig mange av soverommene.

Styreleder har også innhentet pristilbud på gjennomføring av brannvernopplæring i sameiet. Tilbud er innhentet både fra VAS og fra Kongsberg brann- og redningstjeneste. Opplæringen innebærer innføring i elementær brannkunnskap samt bruk og periodisk kontroll av slukkeutstyr og røykvarslere.

En slik opplæringsrunde er viktig hvert femte år for at sameiet skal etterleve vårt lovpålagte HMS-ansvar, herunder å sørge for eller tilrettelegge for en periodisk funksjonskontroll av slukkeutstyr og røykvarslere.

Kostnad er ca 3500-4000 kroner eks mva for opplæringsrunden, avhengig av leverandør og om vi kjører opplæring på dag- eller kveldstid. I tillegg har VAS gitt et tilbud på sjekk av slukkeapparater til kr 82,- eks mva per apparat. Jeg er litt usikker på om de her egentlig bare forsøker å ta betalt for å se på indikatoren på apparatene. I så fall er det en dårlig deal. Det kan vi enkelt gjøre selv.

Styreleders forslag er at sameiet betaler for brannvernopplæringen og at vi tilrettelegger for at beboere kan få byttet slukkeapparater til nye apparater som er fylt opp med pulver/skum og som er sjekket. Alle slukkeapparater må sjekkes med jevnlige mellomrom. Intervallet avhenger av om det er skum eller pulver (hvert 10.år på pulver og 5. år på skum). Bytte av slukkeapparat skjer for seksjonseiernes egen regning.

Dersom VAS kjører opplæringen, vil de kunne tilby slike byttер samt også selge røykvarslere og annet relevant brannvernutstyr.

Vedtak:
Styret godkjenner gjennomføring av brannvernopplæring med den kostnadsrammen som er beskrevet. Ønsket gjennomføring er i løpet av sommerhalvåret. Styret ønsker at husstandene må melde seg på, slik at vi evt kan utsette ved dårlig påmelding.

5. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap for 2025 fra KBBL er nå godkjent av revisor og er sendt ut til styret. Det viser et driftsresultat for 2025 på kr. 197 824,- Eiendeler er ved årsskiftet summert opp til kr. 626 312,- Sum gjeld er kr. 317 728,-

Det viser at vi har hatt god kostnadskontroll gjennom 2025. Budsjettet for 2025 la til grunn en inntekt på kr. 694 248,- og driftskostnader på kr. 517 232,- Justert for finansinntekter og -kostnader, er årsresultatet kr. 56.099,- bedre enn budsjettert.

Men vi kan ikke fortsette driften uten å bruke noe særlig på vedlikehold, slik vi har gjort fram til nå. Det eneste vesentlige vedlikeholdsprosjektet som er gjennomført siden boligene ble bygget i 2013-2014, er det forrige malingsprosjektet, i 2020-2021. Det kommer vi tilbake til under sak nr 7.

Vedtak:
Styret godkjenner årsregnskapet for 2025.

6. EKSTRA NEDBETALING PÅ LÅN I DNB

Styreleder foreslår at sameiet foretar ytterligere en ekstraordinær nedbetaling på lånet fra forrige malingsprosjekt. Lånet står per per ultimo januar 2026 med kr 290.938,- i rest. Vår bankbeholdning på samme tidspunkt er kr 608.867,-

Basert på dette foreslås det at sameiet foretar en ytterligere og umiddelbar nedbetaling på lånet med kr. 100.000,-

Vi har de to siste styreperiodene foretatt to ekstraordinære nedbetalinger på lånet, hver gang med kr. 100.000,- Det gjør at vi i dag sparer betydelige rentekostnader, dvs nesten 20.000 mindre per år enn før vi foretok de ekstra nedbetalingene.

Vårt lån i DNB hadde opprinnelig forfall i 2030, noe som var svært problematisk gitt at neste malingsrunde av bygningsmassen (eksteriør) bør starte i 2027 eller 2028, hva gjelder anbefalte vedlikeholdsintervaller. Vi begynner nå å bli langt mer ajour med lånet, for at vi skal kunne unngå dobbel lånebelastning. Før denne foreslåtte, nye ekstra nedbetalingen vil vi ha nedbetalt det eksisterende lånet i april 2028. Det vil være en stor fordel dersom vi kan få nedbetalt lånet allerede i 2027.

Slik faktureringen nå skjer til seksjonseierne, blir nedbetaling på lånet og rentekostnader mv beregnet separat. Dette er en endring fra 1.1.2026, og som må varsles til seksjonseierne, gitt at endringen også kan føre til at det månedlige beløpet som viderefaktureres seksjonseierne ikke nødvendigvis er helt likt hver måned.

Dersom vi lykkes i å nedbetale lånet før neste malingsprosjekt starter opp, er styreleders forslag at felleskostnadene oppjusteres automatisk med tilsvarende beløp fram til neste malingslån tas opp, slik at kostnadene er konstante for seksjonseierne, for deretter å justeres ned igjen til det opprinnelige felleskostnadsbeløpet. Dette for å opprettholde framdrift i arbeidet med å snu økonomien i sameiet fra å være gjeldsslave til å litt større økonomisk handlingsrom nå som vedlikeholdsutfordringene øker. Dette grepet kan også dels bidra til å løse dilemmaet vi står i mtp feilen i budsjetteringsarbeidet for 2026 og beregning av felleskostnader, jfr neste sak.

Vedtak:
Styret beslutter at kr. 100.000,- settes av til en ekstraordinær nedbetaling på lånet i DNB. Kontoen beløpet skal betales fra er 2250.15.73888. Lånenummer det skal innbetales på er 1213.98.15759.

7. FELLESKOSTNADER OG BUDSJETT FOR 2026

Pga feil i fastsettelsen av felleskostnader for 2026 og budsjettkalkylene som ble gjort i denne forbindelse må vi som minimum behandle budsjettet for 2026 på ny. Årsaken til «budsjettblunderen» er en ny og svært mangelfull budsjettmodul som ble tatt i bruk i styreportalen til KBBL for 2026. KBBL var bekymret for at en slik feil som dette kunne skje, og har tatt opp saken med leverandøren, som er selskapet BBL Pivotal. Da feilen ble avdekket i januar, ble denne løst ved at vi måtte godskrive seksjonene for det overfakturerte beløpet (utover det som var varslet). Vi kan ikke fakturere mer enn det det er varslet om.

Justert for avviket på 155 kroner i for mye påslag i felleskostnader (per seksjon per måned) ifht varslet økning på kr. 250,- (i november 2025) ga dette reduserte inntekter for sameiet på kr. 39.060,- per år. Gitt at vi nå går inn i en periode med store vedlikeholdsprosjekter, diskuterte styret om vi må gjøre ytterligere en justering av felleskostnadene for å kompensere for dette inntektsbortfallet, selv om det kan være upopulært.

Slik budsjettet for 2026 nå foreligger, styrer sameiet mot et negativt årsresultat på kr. -175 333,- Det må vi nesten ta tak i. Noe av dette kan vi løse ved å kutte i utgiftsposter gjennom 2026, men ikke alt.

Styreleders forslag er å bruke to grep, en ytterligere justering av felleskostnadene kombinert med «mellomfase-løsning» slik som beskrevet ovenfor, for perioden fra vårt nåværende lån blir nedbetalt og fram til neste låneopptak.

Dersom vi fatter et vedtak om at felleskostnadene blir oppjustert midlertidig etter at vårt nåværende lån er innfridd og i perioden før neste malingsprosjekt startes opp, vil justeringen i så fall bli tilsvarende det hver enkelt seksjonseier i dag betaler i avdrag, renter og andre låneomkostninger. Når nytt låneopptak er gjort, justeres felleskostnadene ned igjen. Det vil bety at fakturabeløpet for hver enkelt husstand vil være noenlunde konstant gjennom hele perioden. Unntaket er for Hovdeplassen 3, som ikke betaler ned på lånet i dag fordi de rakk å male på egen hånd før forrige malingsprosjekt ble gjennomført. Denne husstanden vil fra det eksisterende lånet er innfridd få en økning i fellesskostnadene opp til samme nivå som for de andre seksjonene, for deretter å forbli på dette nivået når neste malingsprosjekt starter opp.

Dette grepet vil bidra til at vi reduserer lånebehovet vårt noe mer ved neste korsvei. Dess mindre lån, dess mindre å betale ned og dess mindre avdrag, renter og lånekostnader for hver enkelt husstand.

Det ble i diskusjonen i styremøtet uttrykt et ønske om å bruke årsmøtet som en arena til å informere ekstra grundig om sameiets økonomiske situasjon, slik at folk har større forståelse for styrets behov for å justere ytterligere på felleskostnadene. Det opprinnelige budsjettet som ble vedtatt var et ansvarlig budsjett, men da satt styret dessverre ikke med hele bildet ifht hva dette betød av justering på felleskostnadene. Årsaken var, som nevnt, en dårligere budsjettmodul i KBBLs styreportal. Resultatet ble dermed upresis kommunikasjon i november hva gjaldt størrelsen på den daværende justeringen av felleskostnadene.

Vedtak:
A/ Felleskostnadene justeres opp med kr. 155 med start fra 1. mai 2026. Dette vil gi en merinntekt på kr. 39.060,- for et helt kalenderår.
B/ Styret beslutter å øke de månedlige felleskostnadene midlertidig fra det øyeblikk eksisterende lån i DNB er ferdig nedbetalt. Endringen vil være tilsvarende medianverdien av det seksjonseierne i siste hele kalenderår har betalt særskilt i månedlig avdrag, renter og andre lånekostnader. Ved innfrielse av eksisterende lån for forrige malingsprosjekt vil Hovdeplassen 3 fra samme tidspunkt få samme felleskostnader/fakturabeløp som de andre husstandene i sameiet.
C/ Seksjonseierne informeres om endringene i felleskostnader og framtidig beregningsgrunnlag for perioden fram til neste malingsprosjekt starter opp.
D/ Seksjonseierne varsles samtidig også om endret beregningsmetode og viderefakturering hva gjelder avdrag på lån, renter og andre låneomkostninger slik at de blir klar over at terminbeløpet fra 1.1.2026 kan variere selv om felleskostnadene ikke er justert.

8. STYREHONORAR FOR 2025

Det har de siste årene vært utbetalt et styrehonorar på samlet kr. 42.000,- som er fordelt med kr. 30.000,- til styreleder og med kr. 3000,- hver til de to faste styremedlemmene og de to varamedlemmene.

Spørsmålet er om dette skal justeres på noen måte. Styret må fatte et vedtak som blir innstilling til årsmøtet på dette punktet.

I diskusjonen ble det påpekt at det isolert sett ikke ville være unaturlig å indeksjustere styrehonoraret, men at styret ikke finner det naturlig å fremme en sak om dette i den situasjonen som sameiet er i nå. Det ble dog påpekt at honorarnivået er ganske moderat, gitt omfanget av ansvar og arbeid som medfølger. Skulle man ha leid inn noen for å gjøre jobben ville kostnaden ha vært mer enn det dobbelte.

Vedtak:
Styret innstiller til årsmøtet at det utbetales styrehonorar for 2025 på kr. 42.000,- som foredeles med kr. 30.000,- til styreleder og med kr. 3000,- hver til styremedlemmer og varamedlemmer.

9. VALGKOMITE

Lea Tomter i nr 31 har begynt arbeidet med å utarbeide valgkomiteens innstilling før årsmøtet 25. mars. Spørsmålet er om vi skal la henne jobbe alene eller om vi skal supplere med i alle fall ett valgkomitemedlem til. Styreleders inntrykk er at det er god framdrift i arbeidet. Men ideelt sett bør valgkomite bestå av flere medlemmer. Styreleders forslag er at vi gir Lea fortsatt tillit, men at vi setter opp valg av valgkomite som egen sak på årsmøtet, der vi forsøker å få valgt inn to eller tre medlemmer.

Styreleder har bedt om at valgkomiteens innstilling fremlegges innen månedsskiftet februar/mars, slik at den kan distribueres sammen med de øvrige årsmøtedokumentene.

Vedtak:
Lea Tomter utgjør valgkomiteen alene i år.

10. SAKER TIL ÅRSMØTET

Årsmøtet skal gjennomføres 25. mars. Frist for å sende inn forslag til årsmøtet utløp 15. februar. Det var innen fristen ikke innkommet saker til årsmøtet.

Dagsorden følger et etablert oppsett/en mal som KBBL opererer med. Styreleder har laget en årsberetning om virksomheten i årsmøteperioden. Denne er distribuert til styret i forkant av styremøtet.

Gitt at vi er inne i totalforsvarsåret 2026, foreslår styreleder at vi i tillegg tar en diskusjon på årsmøtet om hvilke tiltak sameiet bør gjennomføre for å forberede oss på en alvorlig krise eller krig. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler nå sterkt at boligselskaper øker sin egenberedskap. Noen av styrets ansvarsområder er å ha oversikt over beboere og hvem som kan ha behov for ekstra hjelp ved evakuering, strømbrudd eller avbrudd i vannforsyningen, å ha en plan for å informere beboere ved bortfall av internett/strøm, vurdere om sameiet skal ha et felles beredskapslager (vann, ved, aggregat osv), og føre et skjerpet tilsyn med om f eks brannslukningsutstyr er i orden.

Styret ga sin tilslutning til dette. I diskusjonen om hva slags ambisjonsnivå sameiet evt skal legge seg på, greidde ikke styret komme fram til en enighet, utover at man ønsker å høre hva seksjonseierne tenker om temaet.

Vedtak:
Årsberetning vedtas. Det fremmes også egen sak på årsmøtet om beredskapen i sameiet.

11. DUGNAD

Vi må beramme årets dugnad og hvem som tar ansvaret for denne, samt hva vi skal fokusere på i år. Vi har tidligere besluttet at vi ønsker å prioritere opparbeidelse av uteområdet ved renovasjonsskapene. Det er ønskelig å fjerne alt ugresset som er der, samt å grave litt og legge en duk og ny masse og jord oppå, slik at vi forebygger stadige ugressvekster der. Dette både for å

heve det visuelle inntrykket samt styrke trafikksikkerheten ved å gi bedre sikt når man kjører ut av sameiet.
Styreleder har tatt kontakt med kommunen for å forsøke å avklare praktiske og formelle forhold knyttet til at det er kommunen som eier det aktuelle området, samt at det er en trafoboks akkurat på denne jordflekken. Dersom vi skal grave her, er det lurt å forsøke å unngå at vi ødelegger kablene som ligger i bakken. Pga slike ansvarsforhold kan det være klokt å vurdere å engasjere en entreprenør for å gjøre selve gravearbeidet. Styreleder sa han kan undersøke mulig pris på slike arbeider.

I tillegg til en evt opparbeidelse av dette området ved søppelskapene vil det sikkert være lurt å vende støtsanden på lekeplassene, kanskje også kjøpe ny støtsand og legge på i løpet av sommeren, samt sette sittegruppene tilbake på plass og rake løv og fjerne søppel i sameiet. Vi bør også vurdere om vi skal ta en runde i fegata.

Et godt tidspunkt for dugnaden er etter at det er gjennomført feiing i gata etter vinteren, dvs første halvdel av mai.

Vedtak:
Dugnaden planlegges til 6. mai, alternativt 7. mai. Ansvarlig for dugnaden blir Tine, Gregory og Abel. Gregory tar hovedansvar for informasjon. Tine for servering. Kjetil tar ansvar for å avklare ansvar rundt gravearbeider samt å innhente pristilbud på en gravejobb.

12. EVENTUELT

Styreleder orienterte om skadesaken (vannlekkasje fra radonbrønn) i nr 35. Der er det avdekket at radonbrønnen, dvs stålrøret ned i bakken, er slått ovalt da huset ble bygget. Det betyr at brønnen aldri har vært tett. Deler av gulvet må derfor pigges opp slik at det kan monteres nytt stålrør ned i grunnen. Omfanget av dette er uvisst, fordi det er uklart hvor langt ned i grunnen de må for å kunne bytte røret. Skadesaken i nr 35 blir dermed mer omfattende enn i nr 33.

Styremøtet ble avsluttet kl. 20.23.

FULLMAKT

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt etter Eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på årsmøtet.

i _____(sameie) den __/__ _____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

SEKSJONSNR._____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

NAVNESEDDEL

Skriv leilighetsinnehaverens navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

NAVN:_____

ADRESSE:_____

LEILLIGHETSNUMMER:_____

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og uttale seg.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hovdeplassen onsdag 25.03.2026 kl. 20:00 - Quality Hotel Grand, Kongsberg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Kjetil Stormark ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Gro Simlenes Skarre fra Kongsberg Boligbyggelag ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Vedtak:
Gregory Mauquet ble valgt som protokollunderskriver.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Pavel Emil Smid ble valgt som tellekorps.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Det var 8 stemmeberettigede og 0 fullmakter.

Totalt 8 stemmer.

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmøtet tar årsberetningen til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 godkjennes av årsmøtet.

Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Årsmøtet tar budsjettet til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse for perioden 07.05.2025 til 25.03.2026 ble godkjent med kr 42.000,-

Styrehonoraret fordeles med kr 30.000,- til styreleder Kjetil Stormark og kr 3.000,- til hver av styremedlemmene Tine Røste Olsen og Abel Katomba Bajay, samt til varamedlemmene Gregory Mauquet og Stephen Kulleseid.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Kjetil Stormark (nr 33) gjenvelges som styreleder for to år.

6.2 Valg av 2 styremedlemmer

Vedtak:
Tine Røste Olsen (nr 39) gjenvelges som styremedlem for ett år.

Pavel Emil Smid (nr 49) velges som styremedlem for to år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer

Vedtak:
Øyvind Kongsgård (nr 7) og Jan Ivar Søli (nr 11) velges som varamedlemmer for ett år.

7. Valg av revisor

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

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

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

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

8. Valg av valgkomite

Vedtak:
Jeanette Rødaas utpekes som leder av valgkomitéen for årsmøteperioden 2026 - 2027.

9. Totalforsvarsåret 2026 - boligselskapets ansvar

Vi er nå inne i totalforsvarsåret 2026, som markerer at den sikkerhetspolitiske situasjonen er varig endret, med en ny storkrig som raser i Europa. Mange eksperter peker på at det er en høyst reell risiko for at krigen i Ukraina skal smitte videre til resten av Europa.

Styret ønsker en diskusjon på årsmøtet om hvilke tiltak sameiet bør gjennomføre for å forberede oss på en alvorlig krise eller krig. Naboer og nær familie er første forsvarslinje og skanse dersom noe skjer med folk i nabolaget.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler sterkt at boligselskaper nå øker sin egenberedskap. Noen av styrets ansvarsområder er å ha oversikt over beboere og hvem som kan ha behov for ekstra hjelp ved evakuering, strømbrudd eller avbrudd i vannforsyningen, å ha en plan for å informere beboere ved bortfall av internett/strøm, vurdere om sameiet skal ha et felles beredskapslager (vann, ved, aggregat osv), og føre et skjerpet tilsyn med om f eks brannslukningsutstyr er i orden.

Fra DSBs nettsider: "Hvilken rolle har styret? HMS-arbeid i boligselskap er styrets ansvar, og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. En samlet risikovurdering (...) er en del av dette. (...) Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel er det fornuftig om styret diskuterer og vurderer om det kan bidra til den samlede egenberedskapen i boligselskapet. Det vil være et fint supplement til – og en katalysator for – samarbeid og den enkeltes beredskap."

Og: "Samarbeid og fellesskap er en stor ressurs i kriser. DSB oppfordrer til at man snakker med dem rundt seg og hvordan man kan samarbeide for å klare seg ved ulike kriser. I et boligselskap har man gjerne naboer «på alle kanter». Det er et godt utgangspunkt for å gi hjelp til de som trenger det, og få hjelp til det du ikke får til selv."

Styret ønsker derfor å spørre årsmøtet om hva slags ambisjonsnivå seksjonseierne ønsker at sameiet skal legge seg på når det gjelder egenberedskap. Her er det viktig å understreke at Kongsberg i en krigssituasjon kan bli et høyt prioritert bombemål (pga forsvarsindustrien som ligger her) og at den trygge hverdagen vi i dag lever i fort kan bli byttet ut med en langt mer krevende situasjon. Alle må nå gjøre det de kan for å forberede seg på at det utenkelige faktisk kan skje.

Spørsmålet er om sameiet også skal gjennomføre tiltak for å etablere en felles infrastruktur mtp beredskapslager, dieselaggregat, reservelager av ved, el likn. Hva ønsker seksjonseierne?

Vedtak:

Styret utarbeider et nytt vedlegg til boligmappen for å gi veiledning til hvordan hver enkelt seksjon kan ivareta en god egenberedskap.

10. Kopier av styremøteprotokollene for 2025

Vedtak:

Styremøteprotokollene for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Sameiet Hovdeplassen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	[redacted]
Protokollvitne	

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



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: 2863260442 / Lars Martin Nilsrud, tlf. 92629560
Hovdeplassen 25, 3612 Kongsberg
Gnr. 8394, bnr. 11, snr. 8 i Kongsberg kommune (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 8563, bnr. 48 i Kongsberg kommune (Ideell andel 1/38.)

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

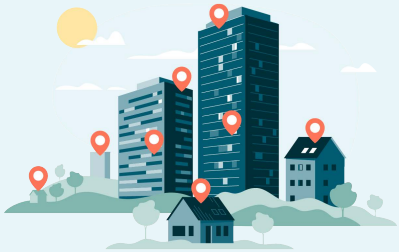
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2863260442
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

Lars Martin Nilsrud
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no