



aktiv.

Ysteriveien 5B, 3618 SKOLLENBORG

**Herskaplig og svært romslig bolig
med en solrik og landlig
beliggenhet – Garasje i rekke
følger.**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 103 516,-
Omkostn.: Kr 52 710,-
Total ink omk.: Kr 2 106 226,-
Felleskostn.: Kr 3 333,-
Selger: Irmantas Kairelis

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1896
BRA-i/BRA Total 204/232 kvm
Tomtstr.: 3738.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 7
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1305250136

Romslig bollig med muligheter

Velkommen til Ysteriveien 5B!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i rolige, landlige omgivelser med fine uteområder, gode rekreasjonsmuligheter og gode solforhold store deler av dagen. Kongsberg sentrum ligger ca. 15 km unna med enkel adkomst til servicetilbud, handel og kollektivtransport.

Boligen er en lys og herskaplig selveierleilighet beliggende landlig og fint til i Hostvedt.

Leilighet er i en eldre bygning som er bygget om og seksjonert til leilighetsbygg.

Denne bolig ligger i 1. etasje, og inneholder gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom, og 2 boder. Fra stue er det utgang til veranda



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	72
Andre vedlegg	74
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 232 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 204 kvm Entré, bad, stue og kjøkken, gang, 3 soverom og 2 boder.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm Garasje

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Rom utenfor boenheten som eier/rekvirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)

Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten benytter en uteplass med belegningsstein foran inngangspartiet utenfor stue/kjøkken. Arealet utgjør ca. 75 m². Arealet er noe skjønnsmessig vurdert på grunn av utformingen.

Arealet er oppmålt uten hensyn til nivåforskjellene i etasjen, og er målt fra murvegg i boden mot tilstøtende leilighet bak kjøkkenet.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.
Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen. Boden mellom kjøkkenet og tilstøtende seksjon er ikke tegnet inn på plantegningene. Det foreligger varsel om krav til reseksjonering fra næring til bolig, og forholdet må avklares med kommunen, da dette kan medføre økonomiske og bruksarealet konsekvenser. Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.
Garasje, det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Garasjeplassen som er oppgitt av eier samsvarer ikke med mottatt seksjoneringstegning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3738.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er et opparbeidet fellesareal for sameiets enheter, med en variert utforming bestående av lett skrånende terreng, grønt plenareal, noe beplantning samt praktiske gang- og oppholdsflater med belegningsstein og singel.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i rolige og landlige omgivelser, med gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Leiligheten har gode solforhold store deler av dagen, noe som gir lyse og trivelige ute- og innearealer. Samtidig ligger Kongsberg sentrum kun ca. 15 km unna, med enkel adkomst til byens servicetilbud, handel og kollektivforbindelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Sandsvær barnehage (0-5 år)

Rekrutten barnehage (1-5 år)

Huldraheimen Steinerbarnehage li (0-2 år)

Skolekrets

Berg skole (1-4 kl.)

Efteløt skole (1-7 kl.)

Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse fra Evju kryss.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Din Takst & Eiendom AS:

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Hovedytterdøren er stemplet med 2018 i glasset. Årstall for brann- og lydklassifisert dør er ikke kjent.

Leiligheten disponerer uteplassen utenfor stue/kjøkken, som er belagt med belegningsstein.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Varmtvannstank -> Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt. Kombiberederen var avslått på befaringstidspunktet, og eier opplyser at den ikke fungerer.
- Kjøkken, Overflater og innredning -> Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig, Veggkonstruksjon -> Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader, samt noe løs og manglende puss.
- Utvendig, Vinduer -> Det mangler beslag/overgang mellom utvendig murpuss og vindu, noe som medfører økt risiko for at vann og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen. Det er påvist vinduer som er værslitte, med noe oppsprekking i overflatebehandlingen.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger -> Det er påvist ujevne overflater og risiko for vannansamling mot støttemuren.
- Andre utvendige forhold -> Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig, Overflater -> Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser i trappen. Det er registrert svelling på enkelte vindusforinger. Området bak lagret vedovn/peis som er plassert mot veggen, er ikke malt. Det foreligger ikke informasjon om parkettens bredde- og lengdebegrensning i stuen, noe som medfører usikkerhet knyttet til eventuelle bevegelser, da parketten dekker et forholdsvis stort område.
- Etasjeskille/gulv mot grunn -> Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Vannledninger -> Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er irr på rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
- Avløpsrør -> Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsrør i kjøkkenbenk, samt i bod på baksiden av kjøkkenet.
- Ventilasjon -> Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Eier opplyser at anlegget ikke er innregulert etter montering. Det er kun tilluft på soverom, og det mangler mulighet for overstrømming via ventil eller under dør. Filter er ikke skiftet i 2025.
- Varmesentral -> Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Det er ikke etablert avrenning fra utedelen.
- Vannbåren varme -> Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Et fordelerskap var låst på befaringsdagen. Det er påvist irr på kobling i fordelerskap.
- Forstøtningsmur -> Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er påvist synlig armering i støttemuren.

VÅTROM:

- Overflater vegger og himling -> Det er påvist skjolder/merker i taket.
- Overflater gulv -> Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist svertesopp i elastsjone.
- Sluk, membran og tettesjikt -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke funnet tegn til mansjett under klemringen i sluket.

Løsningen vurderes som usikker.

- Sanitærutstyr og innredning -> Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Dusjarmaturet er montert med trekloss i dusjhjørnet. Dette er et materiale som over tid kan ta skade av vedvarende fuktpåvirkning. - Ventilasjon -> Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Ingen.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 2 000 000

Innhold

Leiligheten består av: Entré, bad, stue og kjøkken, gang, 3 soverom og 2 bodar. Garasjeplass i felles garasjerekke samt en utvendig biloppstillingsplass medfølger.

Standard

Eiendommen holder en normal standard, noe etterslep i vedlikehold på bygget. Leiligheten er bygd om fra næringslokale til bolig i perioden 2010/2012, senere modernisert. Boligen fremstår som svært romslig og herskaplig, med flis på gulv i kjøkkenområdet, samt på badet. Flotte tregulver i stue og soverom. Vegger er pusset, og tak er delvis forsenket med down-light. Det må regnes med oppgradering og kontroll av tekniske installasjoner. Se tilstandsrapport og detaljer under byggemåte.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Informasjon mottatt av eier:

- > Installert balansert ventilasjon.
- > Skiftet dørblader på innvendige dører.

Modernisert/Påkostet år

2024

Parkering

Garasje plass i felles garasjerekke og en utvendig biloppstillingsplass. Sameiet har 2 gjesteparkeringsplasser. Se vedtekter for ytterligere informasjon.

Solforhold

Svært gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring , polisenummer 1671937

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Boligen blir solgt slik den fremstår på befaringen, det blir ikke foretatt ytterlig rydding eller rengjøring av bolig eller utearealer.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Det er vannbåren gulvvarme i store deler av boligen, anlegget er ikke i bruk, og ikke kontrollert

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 950 000

Omkostninger kjøper

1 950 000 (Prisantydning)

103 516 (Andel av fellesgjeld)

2 053 516 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

51 320 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

52 710 (Omkostninger totalt)

64 610 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 410 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 106 226 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 118 126 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 120 926 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 083 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, slamgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 366 616 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 466 463 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

97/1043

Felleskostnader inkluderer

Avdrag og renter på sameiets lån, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iht. sameiets vedtekter, strøm i fellesområdet, administrasjon og revisjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 333

Andel Fellesgjeld

Kr 103 516

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.11.2025

Sameiet

Sameienavn

Herredshuset Sameie

Organisasjonsnummer

912876055

Lånebetingelser fellesgjeld

16368491555, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.11.2025: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 343

Saldo per 11.11.2025: 1 113 067

Andel av saldo: 103 516

Første termin/første avdrag: 20.06.2024 (siste termin 20.05.2054)

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling. Budsjett viser et lite overskudd for 2025

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 7, seksjonsnummer 7 i Kongsberg kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det er fremmet krav fra kommunen om re-seksjonering, dette ansvar faller på kjøper. Eiendommen er registrert som næring, og vil ikke bli registrert som bolig før det forelegger godkjent re-sksjonering. Se vedlagte dokument fra kommunen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/54/7/7:

13.03.1903 - Dokumentnr: 900068 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3303 Gnr:54 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1932 - Dokumentnr: 990003 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 54 bnr 11

Overført fra: Knr:3303 Gnr:54 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2000 - Dokumentnr: 67 - Bruksrett

Gjelder inntil 5 år mot månedlig leie kr 100,-

Rettighetshaver

LANDE GUSTAV GLENN MARIUS 301261

Overført fra: Knr:3303 Gnr:54 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2002 - Dokumentnr: 1434 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2002 - Dokumentnr: 5414 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:54 Bnr:9

Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2019 - Dokumentnr: 208558 - Jordskifte
18-041898RFA-JDRA YSTERITOMTEN
Gjelder grenser og bestemmelser rørledning
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.2025 - Dokumentnr: 1433970 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS
Org.nr: 987 548 177
Elektronisk innsendt

18.03.2002 - Dokumentnr: 1434 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 97/1043
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2 - 7

01.01.2020 - Dokumentnr: 17017 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0604 Gnr:54 Bnr:7 Snr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 742609 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3006 Gnr:54 Bnr:7 Snr:7
eldre servitutter blir ikke innhentet eller slettet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig datert 08.12.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.12.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn, og avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Plan: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030

PlanID: KPLAN2020

Vedtaksdato: 22.6.2022

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Formål: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Areal: 3489.25m2

Formål: Turdrag - Framtidig

Areal: 249.02m2

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4900,-, markedspakke kr 14 900 og visninger kr 1 750 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20 654,-.

Utleggene omfatter, opplysninger, foto, og sikring.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henning M. Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
henning.sorensen@aktiv.no
Tlf: 907 06 628

Oppdragstaker

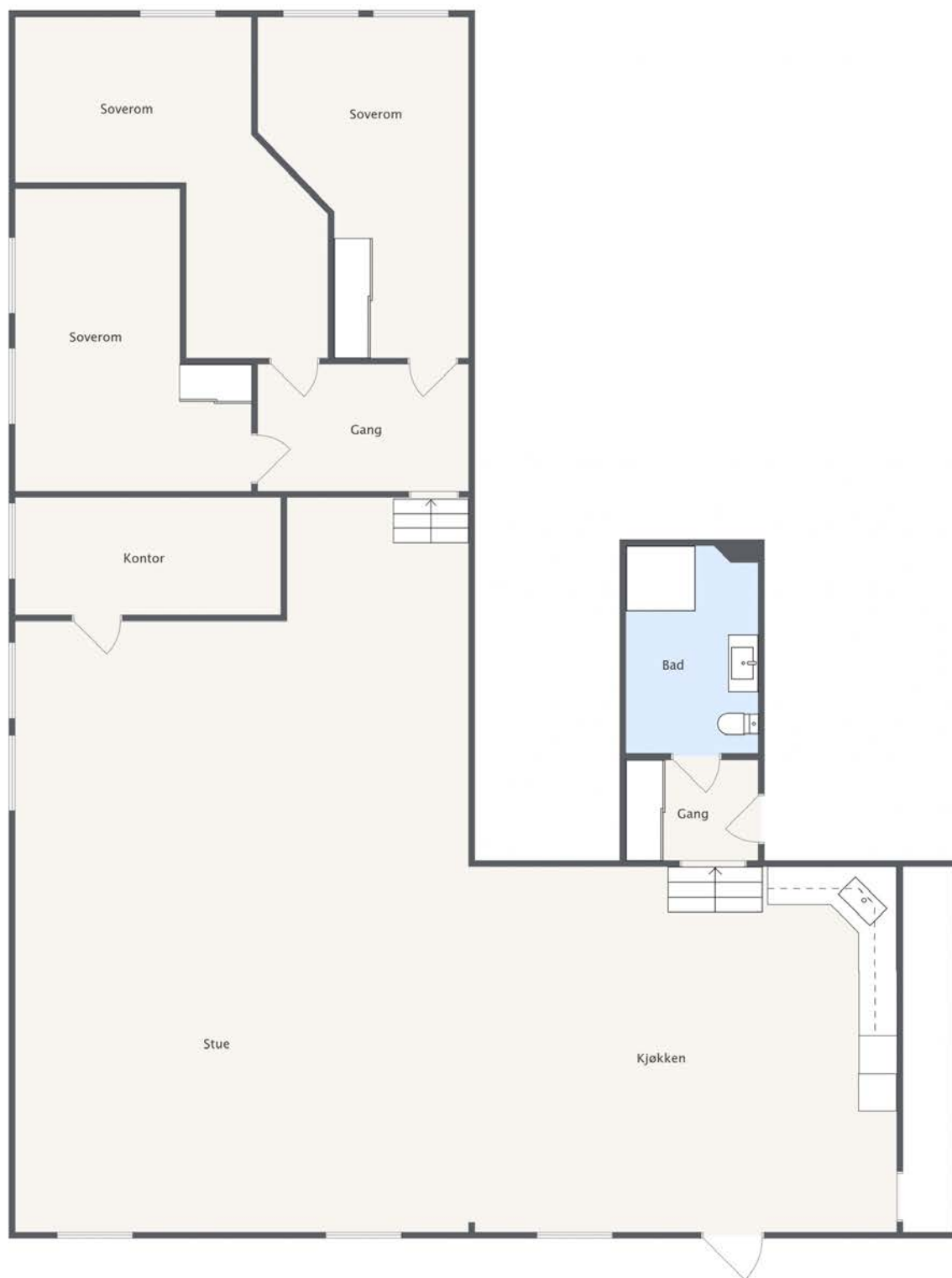
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

10.02.2026



Ysteriveien 5B



FODIMA

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































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ysteriveien 5B H0101, 3618 SKOLLENBORG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 54, bnr. 7, snr. 7

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 20863-1200

Referansenummer: SI1836

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@dintakstogeiendom.no
901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i et bygg oppført på slutten av 1800-tallet og fremstår med normal standard i forhold til alder, men med noe utbedring/vedlikeholdsbehov.

Bygningen er oppført med murkonstruksjon og pussede murfasader.

Taket har sperrekonstruksjon og er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er i lakkert/behandlet metall. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, og bygget har malt hovedytterdør.

Boligene er byggesøkt fra næringsformål til boligformål, men ikke reseksjonert fra næring til bolig. Innvendige overflater er hovedsakelig fra 2010, med enkelte unntak. Innvendig er det en kombinasjon av parkett- og flislagte gulv, malte plater og tapet på vegger. Badet har fliser og gulvvarmen, men det er avvik knyttet til fallforhold og membranløsning. Kjøkkenet har profilerte fronter, men det er registrert skader i innredning samt lekkasje på avløp.

Tekniske installasjoner som vannledninger, avløp, ventilasjon, varmtvannstank og vannbåren varme har mangler og usikkerheter, blant annet knyttet til dokumentasjon, slitasje og behov for kontroll. Ventilasjonsanlegget er ikke innregulert og rom mangler tilfredsstillende luftgjennomstrømning. Elektrisk anlegg har løse kabler, og mangelfull koblinger og dokumentasjon. Utvendig er det sprekker og løs puss i murfasader, værslitte vinduer og ujevne utearealer med risiko for vannansamling.

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

Boligen har egen garasjeplass i felles garasjerekke, samt disponerer utvendig parkeringsplass.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Hovedytterdøren er stemplet med 2018 i glasset. Årstall for brann- og lydklassifisert dør er ikke kjent. Leiligheten disponerer uteplassen utenfor stue/kjøkken, som er belagt med belegningsstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Boligen har lakkert tretrapp fra stue til gang ved soverom. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Ifølge eier er dørrammene montert i 2010, men dørbladene er skiftet i 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme (ikke funksjonstestet).

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm.

Det er målt kun lokalt fall til sluk.

Resterende område utenfor dusjhjørnet er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

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

Hulltaking bør, så langt det er mulig, utføres på steder med høyest sannsynlighet for fuktskader, vanligvis i dusjonen, hvor fuktbelastningen er størst.

I dette badet er dusjonen plassert mot tilstøtende leilighet.

På grunn av denne plasseringen ble hulltaking utført fra gangen.

Det er viktig å være oppmerksom på at gangen er et mindre sannsynlig sted for å avdekke eventuelle fuktskader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Årstallet på kobberrørene er ikke kjent.

Det er usikkerhet rundt hvilke vannrør som betjener hva og hva som er i drift, da kombinasjonen av rør-i-rør og kobber gjør det utfordrende å få oversikt over situasjonen.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe. Innerdelen er av nyere dato og ble montert i 2024.

Utedelen er fra 2018. Det foreligger ikke faktura på montering eller service.

Kombibereder. Varmer forbruksvarmtvann og benyttes til oppvarming av gulvvarme. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.

Berederen var avslått på befaringsdagen.

Eier opplyser om at gulvvarmen ikke fungerer.

Boligen har vannbåren varme.

Ifølge eier er det vannbåren varme i alle gulv med unntak av entre, bod ved kjøkken og gang utenfor soverom.

Beskrivelse av eiendommen

Det ikke mottatt eller fremvist dokumentasjon på anlegget.
Anlegget var ikke i drift på befaringtidspunktet.

Sikringsskapet er plassert ved kjøkkenet.
Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt
vegg/takmontert belysning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Forstøtningsmurer utenfor leiligheten er av betong.
Terrenget utenfor boligens stue/kjøkken er skrånende med
overflater av belegningsstein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	204 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen. Boden mellom kjøkkenet og tilstøtende seksjon er ikke tegnet inn på plantegningene.

Det foreligger varsel om krav til reseksjonering fra næring til bolig, og forholdet må avklares med kommunen, da dette kan medføre økonomiske og bruksarealet konsekvenser.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

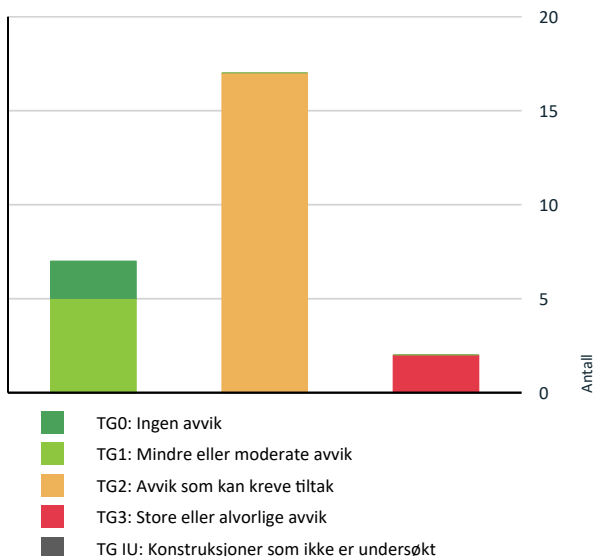
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjeplassen som er oppgitt av eier samsvarer ikke med mottatt seksjoneringstegning.

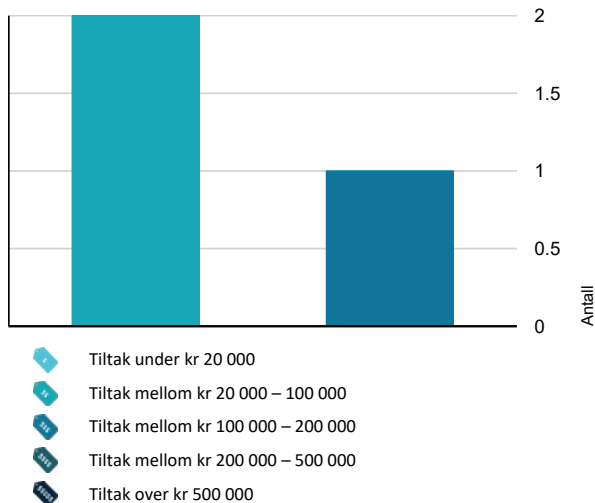
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke mottatt FDV-dokumentasjon i forbindelse med omgjøringen fra næringslokale til bolig. Dette medfører at vurderinger knyttet til utførelse, materialvalg og forskriftsmessighet i større grad baseres på visuell observasjon og tilgjengelig informasjon. Manglende dokumentasjon kan innebære usikkerhet rundt skjulte konstruksjoner og tekniske løsninger.

Tilleggsbygg som garasje er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Basert på registrerte forhold, blant annet usikkerhet knyttet til enkelte branntekniske forhold, VVS-anlegg samt manglende seksjonering fra næringslokale til bolig, vurderes verdifastsettelsen som usikker, og markedsværdien er derfor fastsatt gjennom en skjønnsmessig vurdering.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

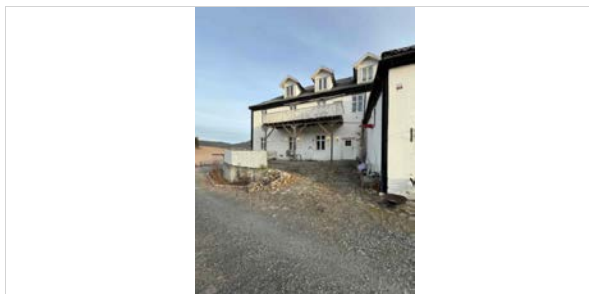
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1896

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Installert blasert ventilasjon.
2024	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Skiftet dørblader på innvendige dører.
2010	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Montert kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader, samt noe løs og manglende puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og løs eller manglende puss i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og risiko for frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.



Bildet viser sprekker i murte/pussede fasader.



Bildet viser sprekker i murte/pussede fasader.



Bildet viser manglende murpuss.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag/overgang mellom utvendig murpuss og vindu, noe som medfører økt risiko for at vann og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen.

Det er påvist vinduer som er værslitte, med noe oppsprekking i overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres beslag eller annen egnet overgang mellom utvendig murpuss og vindu for å hindre at vann og fukt trenger inn i veggkonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Værslitte vinduer med oppsprekking i overflatebehandlingen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert beskyttelse mot vær og fukt.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.



Bildet viser utett overgang mellom vindu og utvendig murpuss.



Bildet viser værslitt vinduskarm.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør. Hovedytterdøren er stemplet med 2018 i glasset. Årstall for brann- og lydklassifisert dør er ikke kjent.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten disponerer uteplassen utenfor stue/kjøkken, som er belagt med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist ujevne overflater og risiko for vannansamling mot støttemuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket bør ujevne overflater utbedres, og det bør iverksettes tiltak for å sikre tilfredsstillende fall bort fra støttemuren.

Dette er nødvendig for å unngå vannansamling, som kan føre til frostskaider og setningskader over tid.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.



Bildet viser svank ved støttemur.



Bildet viser uteplassen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler. For mer informasjon anbefales det å kontakte styret i borettslaget/sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov, noe som blant annet kan påvirke sameiets/borettslagets felleskostnader.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser i trappen.

Det er registrert svelling på enkelte vindusforinger.

Området bak lagret vedovn/peis som er plassert mot vegg, er ikke malt.

Det foreligger ikke informasjon om parkettens bredde- og lengdebegrensning i stuen, noe som medfører usikkerhet knyttet til eventuelle bevegelser, da parketten dekker et forholdsvis stort område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hullyd under fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør området overvåkes for utvikling av sprekker i flisfuger. Oppstår dette, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skade.

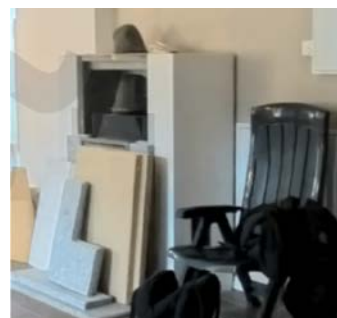
Svelling på vindusforinger bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av materialet, noe som kan føre til behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Det bør påregnes maling av vegg bak vedovn/peis for å sikre et helhetlig estetisk inntrykk dersom oven flyttes.

Det bør innhentes dokumentasjon på parkettens bredde- og lengdebegrensning i stuen, da manglende informasjon gir usikkerhet om parkettens egnethet for det aktuelle arealet, noe som kan medføre økt risiko for bevegelser eller skader i gulvet.



Bildet viser lagret vedovn/peis, hvor området bak ikke er malt.



Bildet viser lagret vedovn/peis.



Etasjeskille/gulv mot grunn



Bildet viser svelling på vindusforing



Bildet viser svelling på vindusforing.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Eier opplyser at gulvene er påstøpt med gulvvarme rundt 2010.

Det er registrert stedvis noe glippe mellom underlag og gulvlister.

I stue/kjøkken er flislagt gulv og gulv med parkett målt hver for seg.

1 ETASJE

Entre:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Kjøkken;

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 13 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 16 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom ved trapp:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Gang utenfor soverom:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom ved mot tilstøtende leilighet:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Midtre soverom:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 11 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler

av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på gulv, utfordringer med møblering og innredning, samt oppsprekking av gulvskjøter.

Tiltak bør vurderes spesielt ved fremtidig renovering eller utskifting av gulv.

1 TG 1 Innvendige trapper - 2

Boligen har trapp belagt med fliser mellom kjøkken og entré.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra stue til gang ved soverom.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Ifølge eier er dørrammene montert i 2010, men dørbladene er skiftet i 2024.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skjolder/merker i taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask og eventuell maling av taket bør utføres for å fjerne skjolder/merker, slik at et estetisk inntrykk ivaretas.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bildet viser skjolder/merker i taket.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme (ikke funksjonstestet). Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm. Det er målt kun lokalt fall til sluk. Resterende område utenfor dusjhjørnet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist svertesopp i elastisk fug i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Svertesopp i elastisk fug i dusjsone bør vaskes grundig, og fugen bør eventuelt skiftes ut for å hindre videre soppvekst og redusere risikoen for forringelse av materialene.

Forholdet vedrørende fall bør overvåkes jevnlig. For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig fall til sluk, samt tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel.

Eventuelle tiltak kan vurderes, for eksempel ved renovering av badet. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan medføre risiko for vannansamling og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Bilet viser svertesopp i elastisk fuger.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke funnet tegn til manskjett under klemringen i sluket. Løsningen vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da utførelsen vurderes som usikker.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

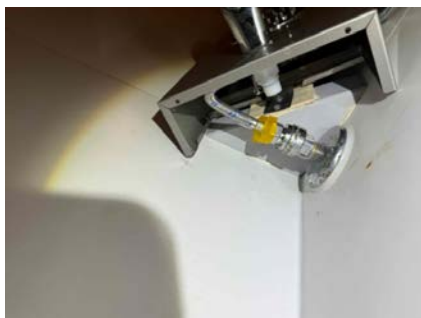
Tilstandsrapport

Dusjarmaturet er montert med trekloss i dusjhjørnet. Dette er et materiale som over tid kan ta skade av vedvarende fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Treklossen bør skiftes ut med et fuktbestandig materiale for å unngå risiko for råte og fuktskader i materialet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan armaturet løsne, og det kan dannes råte i treverket, noe som kan ha negativ innvirkning på innneklimaet.



Bildet viser dusjarmatur montert på trekloss.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking bør, så langt det er mulig, utføres på steder med høyest sannsynlighet for fuktskader, vanligvis i dusjonen, hvor fuktbelastningen er størst.

I dette badet er dusjonen plassert mot tilstøtende leilighet.

På grunn av denne plasseringen ble hulltaking utført fra gangen.

Det er viktig å være oppmerksom på at gangen er et mindre sannsynlig sted for å avdekke eventuelle fuktskader.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
 - Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist sprekke i oppvaskkummen, samt lekkasje fra avløpsrøret.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Komfyrvakt må monteres.
- Andre tiltak:
 - Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
 - Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

For å utbedre avviket må oppvaskkummen skiftes, og røropplegget gjennomgås og utbedres.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for ytterligere vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Bildet viser lekkasje fra avløpsrør.



Bildet viser sprekk i oppvaskkum.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Årstallet på kobberrørene er ikke kjent. Det er usikkerhet rundt hvilke vannrør som betjener hva og hva som er i drift, da kombinasjonen av rør-i-rør og kobber gjør det utfordrende å få oversikt over situasjonen.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er irr på rør.

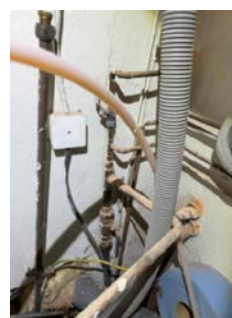
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger kan få plutselige skader.



Bildet viser irr på rør.



Bildet viser kobberør

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsrør i kjøkkenbenk, samt i bod på baksiden av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør utføres nærmere undersøkelser av fagperson for å avdekke årsaken til unormale luktforhold rundt avløpsrør i kjøkkenbenk og bod.

Eventuelle utbedring må gjennomføres av fagperson for å unngå risiko for lekkasjer, vedvarende luktproblemer og eventuelle skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Eier opplyser at anlegget ikke er innregulert etter montering. Det er kun tilluft på soverom, og det mangler mulighet for overstrømming via ventil eller under dør.

Filter er ikke skiftet i 2025.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Anlegget kontrolleres og innreguleres av fagperson for å sikre korrekt luftmengde og god ventilasjon i alle rom.

Det bør etableres mulighet for overstrømming, for eksempel ved å montere ventil eller tilstrekkelig dørspalte, slik at luften kan sirkulere mellom rommene.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert luftkvalitet, risiko for fuktproblemer og dårlig innelima.



Bildet viser ventilasjonsanlegget.

! TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe. Innerdelen er av nyere dato og ble montert i 2024.

Utedelen er fra 2018. Det foreligger ikke faktura på montering eller service.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke etablert avrenning fra utedelen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra utedelen for å unngå isdannelse, som kan føre til skader på bygningen.



Bildet viser utedel.

! TG 3 Varmtvannstank

Kombibereder. Varmer forbruksvarmtvann og benyttes til oppvarming av gulvvarme. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.

Berederen var avslått på befaringsdagen.

Eier opplyser om at gulvvarmen ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Kombiberederen var avslått på befaringstidspunktet, og eier opplyser at den ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelse av berederen bør utføres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Defekt bereder kan føre til økte utbedringskostnader, manglende varmtvannsforsyning og redusert oppvarming, samt risiko for vannskader eller følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Da omfanget og eventuelle utbedringer ikke er fullt ut avdekket, gjør dette kostnadsestimatet noe usikkert.

Tiltak må ses i sammenheng med vannbåren varme.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser kombibereder.

! TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.

Ifølge eier er det vannbåren varme i alle gulv med unntak av entre, bod ved kjøkken og gang utenfor soverom.

Det ikke mottatt eller fremvist dokumentasjon på anlegget.

Anlegget var ikke i drift på befaringstidspunktet.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Et fordelerskap var låst på befaringsdagen.

Det på påvist irr på kobling i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

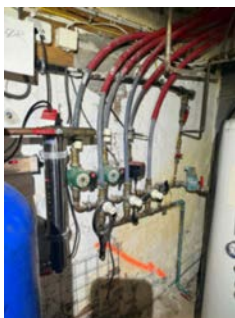
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmeanlegget og fordelerskapet bør inspiseres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler før bruk, da det ikke har vært i drift i en periode.

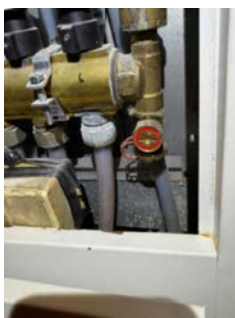
Konsekvensen av utilgjengelig fordelerskap og et ikke kontrollert anlegg er at skjulte feil eller lekkasjer ikke oppdages, noe som kan medføre skader på anlegget og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak må ses i sammenheng med kombibereder.

Tilstandsrapport



Bildet viser sirkulasjonspumper for gulvvarmen som er plassert felles tekniske rommet.



Bildet viser rørrørkobling.

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

Sikringsskapet er plassert ved kjøkkenet.

Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2010

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter og elektrisk utstyr) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er påvist kabler innvendig og utvendig på fasaden utenfor leiligheten som ikke er tilstrekkelig festet og/eller avsluttet, samt ufullstendig dokumentasjon på utført el-arbeid. Det anbefales derfor en el-kontroll av boligen.

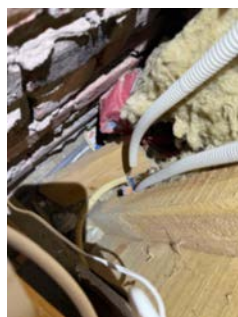
Tilstandsrapport



Bildet viser sikkringskapet.



Bilet viser løs kontakt.



Bildet viser kabler og koblinger som ikke er korrekt avsluttet i egnet koblingsboks.



Bildet viser ødelagt utendig koblingsboks.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer utenfor leiligheten er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist synlig armering i støttemuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Synlig armering bør sikres eller tildekkes for å hindre korrosjonsskader og forringelse av muren, noe som kan føre til redusert bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.



Bildet viser støttemuren.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget utenfor boligens stue/kjøkken er skrånende med overflater av belegningsstein.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er påvist gjennomføringer og dører mot naboileilighet med manglende brannmotstand og tetting.

Konsekvens/tiltak

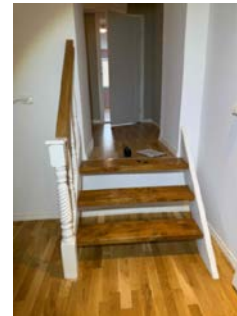
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverk og håndløpere i trappeløpet slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det elektriske anlegget må umiddelbart kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avverge fare for liv, helse og materielle verdier.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og vurdere nødvendige tiltak dersom forhøyede verdier påvises, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helsefare for brukere av boligen.

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang og kostnad for eventuelle utbedringer. Manglende brannmotstand og utilstrekkelig tetting i gjennomføringer og dører mot naboileilighet en økt risiko for at brann og røyk kan spre seg raskt mellom boenhetene. Dette kan føre til betydelig redusert personsikkerhet, økt fare for materielle skader og manglende oppfyllelse av gjeldende branntekniske krav.



Bildet viser trapp mellom stue og gang.



Bildet viser trapp mellom kjøkken og gang.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert garasje oppført med støpt plate på mark og bindingsverk med utvendig stående trekledning.

Garasjen har valmtak tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp i lakker/behnadlet metall.

Innvendig er det synlig bindingsverk uten isolasjon.

Det er montert en leddport i tre, samt et enkeltvindu i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
204 m²/204 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad,
Stue/kjøkken, Gang, 3 Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 600 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 1 900 000 Tillegg for andel fellesformue + 103 516 Konklusjon markedsverdi 2 000 000
---	--

Markedsvurdering

Leilighet med tre soverom og garasjeplass, beliggende i landlige omgivelser med gode solforhold og fine rekreasjonsmuligheter.

Basert på registrerte forhold, blant annet usikkerhet knyttet til enkelte branntekniske forhold, VVS-anlegg samt manglende seksjonering fra næringslokale til bolig, vurderes verdifastsettelsen som usikker, og markedsverdien er derfor fastsatt gjennom en skjønnsmessig vurdering. I tillegg medfører eiendommens type og standard at det foreligger få eller ingen direkte sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller med omsetning nært i tid.

Det er derfor benyttet omsetninger av tilnærmet sammenlignbare eiendommer i området, slik som vist nedenfor. Disse eiendommene ligger imidlertid noe geografisk fra takstobjektet og/eller har omsetning noen år tilbake i tid. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene. Det begrensede utvalget av sammenlignbare eiendommer medfører økt usikkerhet i verdifastsettelsen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kaptein Hannevigs vei 41 ,3619 SKOLLENBORG 66 m² 1964 2 sov	23-09-2025	2 200 000	2 420 000		2 420 000	36 667
2 Dalsveien 12 ,3619 SKOLLENBORG 65 m² 1953 2 sov	21-01-2025	2 100 000	2 060 000		2 060 000	31 692
3 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 92 m² 1896 2 sov	10-12-2025	2 100 000	2 080 000	125 927	2 205 927	22 978
4 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 111 m² 1892 2 sov	10-05-2022	1 900 000	1 950 000	55 182	2 005 182	18 065
5 Ysteriveien 5A ,3618 SKOLLENBORG 153 m² 1869 3 sov	13-02-2022	1 990 000	1 990 000	61 135	2 051 135	13 406

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	39 996
Kommunale gebyrer: Eiendomsskatt, renovasjon, slam. (estimert)	Kr.	6 100
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 310 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 350 000

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	204			204	
SUM	204				
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2		

Kommentar

Leiligheten benytter en uteplass med belegningsstein foran inngangspartiet utenfor stue/kjøkken. Arealet utgjør ca. 75 m². Arealet er noe skjønnsmessig vurdert på grunn av utformingen.

Arealet er oppmålt uten hensyn til nivåforskjellene i etasjen, og er målt fra murvegg i boden mot tilstøtende leilighet bak kjøkkenet.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Rom utenfor boenheten som eier/revirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal). Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen. Bodan mellom kjøkkenet og tilstøtende seksjon er ikke tegnet inn på plantegningene.

Det foreligger varsel om krav til reseksjonering fra næring til bolig, og forholdet må avklares med kommunen, da dette kan medføre økonomiske og bruksareal konsekvenser.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av varmepumpe.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Rom utenfor boenheten som eier/revirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)
Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.
Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Garasjeplassen som er oppgitt av eier samsvarer ikke med mottatt seksjoneringstegning.

Kommentar

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Irmantas Kairelis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	54	7		7	3738 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Ysteriveien 5B

Hjemmelshaver

Kairelis Irmantas

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.
Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

Boligselskap

Herredshuset Sameie

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag

Organisasjonsnr

912876055

Felles formue

Kr. 103 516 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med fine ute- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Beliggenheten gir gode solforhold gjennom store deler av dagen, og det er omtrent 15 km til Kongsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Kommuneplan

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål: LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er fellesareal for alle enhetene, og deler av tomten er lett skrånende og består av en kombinasjon av plen/gress, noe vegetasjon samt partier med belegningsstein og singel.

Tinglyste/andre forhold

Bruksrett.

2000/67-2/26

06.01.2000 Gjelder inntil 5 år mot månedlig leie kr 100,-

OVERFØRT FRA: KNR:3303 GNR:54 BNR:7

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det er usikkert hva bruksretten gjelder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.11.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	20.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.06.2024	Gjelder seksjon 7	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.12.2024	Gjelder bruksendring fra næring til bolig.	Gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Varsel om krav til reseksjonering fra næring til bolig på gbnr. 54/7 snr. 7 - Ysteriveien 5B	10.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI1836>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250136	

Selger 1 navn
Irmantas Kairelis

Gateadresse	
Ysteriveien 5B	

Poststed	Postnr
SKOLLENBORG	3618

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1305250136

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygg 2010
Arbeid utført av	Uverud byggteknisk As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2024 drenert av Kongsberg transport as
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2024
Arbeid utført av	Svent service as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten har fått godkjent bruksendring fra kommunen i 2024 En leilighet under har fått også

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent Kongsberg kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke registrert i kartverket

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lån på 360 000kr

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har fått i 2024

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Herreshus sameiet borettslaget

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250136

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irmantas Kairelis	c1fb2feb715bd3daf8bcd2 fa6a36f46604ff36ca	18.11.2025 19:01:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250136

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

Nabolagsprofil

Ysteriveien 5B

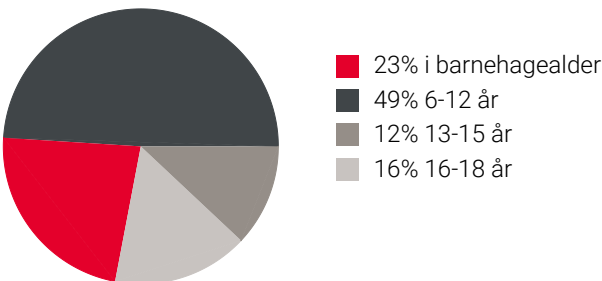
Offentlig transport

🚶 Evju kryss Linje 430, 436	5 min 🚶 0.5 km
🚆 Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	20 min 🚆 15.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min 🚆
✈ Oslo Gardermoen	1 t 47 min 🚆

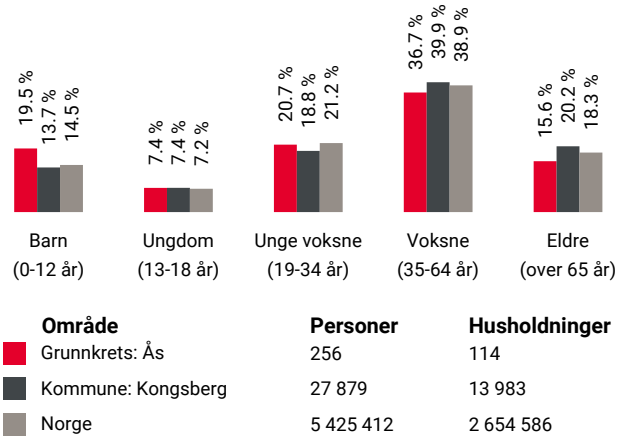
Skoler

Efteløt skole (1-7 kl.) 69 elever, 7 klasser	5 min 🚶 4.9 km
Berg skole (1-4 kl.) 51 elever, 4 klasser	8 min 🚶 8.5 km
Kongsberg Steinerskole (1-7 kl.) 50 elever, 6 klasser	9 min 🚶 8.9 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 16 klasser	15 min 🚶 11.4 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	19 min 🚶 14.5 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	14 min 🚶
Kongsberg vgs - Saggrenda	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

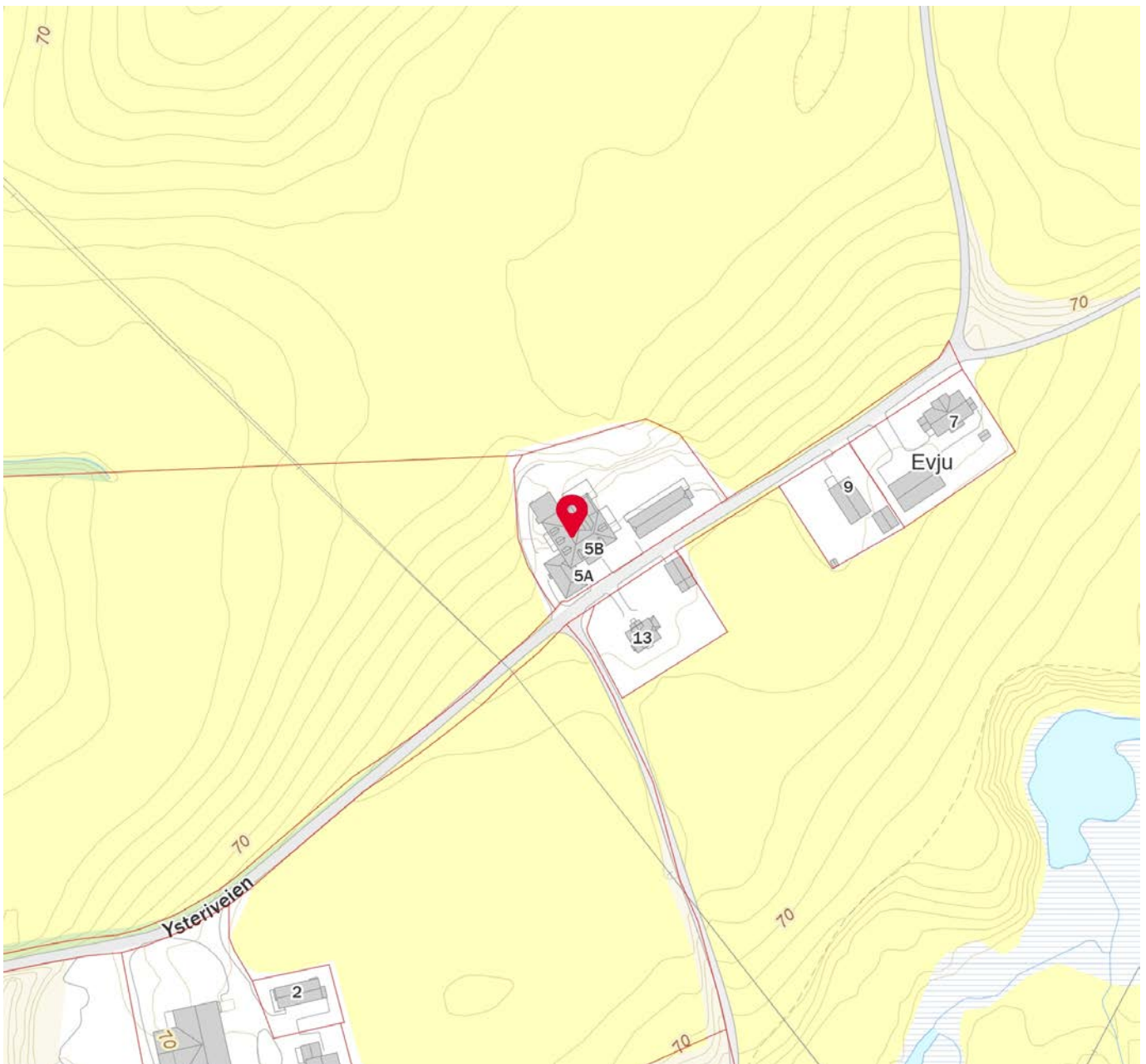
Sandsvør barnehage (0-5 år) 40 barn	3 min 🚶 3.2 km
Rekrutten barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 🚶 8.1 km
Huldraheimen Steinerbarnehage li (0-2 år) 17 barn	9 min 🚶 8.2 km

Dagligvare

Kiwi Skollenborg	10 min 🚶
Kiwi Gomsrud	13 min 🚶

Sport

⚽ Efteløt idrettspark Fotball, friidrett	4 min 🚶 4.6 km
⚽ Efteløt skole Aktivitetshall, sandvolleyball	5 min 🚶 4.9 km
🏊 EVO Kongsberg	20 min 🚶
🏊 Sense trening og helse	20 min 🚶



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 11.11.25 Side 1 av 2

Herredshuset Sameie	Vår ref.:	87/7	Fødselsdato eier:	16.01.1976
YSTERIVEIEN 5 B	Type:	SAMEIE		
3618 SKOLLENBORG	Eiere:	Irmantas Kairellis		
Organisasjonsnr: 912 876 055	Seksjonsnr:	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 333

Felleskostnader:	RENTER FELLESgjELD	628
	FELLESKOSTNADER	2 612
	AVDRAG FELLESgjELD	93

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	103 516	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:	1 113 066,99	Klient gj. s. årsoppg.: 0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368491555, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.11.2025: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 343

Saldo per 11.11.2025: 1 113 067

Andel av saldo: 103 516

Første termin/første avdrag: 20.06.2024 (siste termin 20.05.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sandra Andreassen

Adresse: YSTERIVEIEN 5 A

Postnr/-sted: 3618 SKOLLENBORG

Telefon: Mob.: 90028344

E-post: sandra_andreassen@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.11.2025

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

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 7 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1896

Gårds/bruksnr: 54/7 - seksjon:7

Bygningstype: LEILIGHET

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2771

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0001671937

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.03.2002	Første innflytting:	18.03.2002	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	EL. UTEN PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Garasje el. garasjeplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 11.11.25 Side 2 av 2

Herredshuset Sameie	Vår ref.:	87/7	Fødselsdato eier:	16.01.1976
YSTERIVEIEN 5 B	Type:	SAMEIE		
3618 SKOLLENBORG	Eiere:	Irmantas Kairelis		

Organisasjonsnr: 912 876 055

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: NÆRING 210 M2 P-rom 200

Fasiliteter:

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på sameiets lån, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iht. sameiets vedtekter, strøm i fellesområdet, administrasjon og revisjon.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

for

Sameiet Herredshuset
Org. nr. 912 876 055

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 26.06.18

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiet Herredshuset er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.03.2002.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 54, bnr. 7 i Kongsberg kommune.

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 garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

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

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. Eierskiftegebyret betales av den aktuelle seksjonseier.

(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.

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.*

2-3 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

2-4 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

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.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(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 godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 7 seksjonerte parkeringsplasser i garasje og 1 biloppstillingsplass pr. seksjon.

Det er 2 gjesteparkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene i garasje er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Seksjonseierne er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

4-5 Gjesteparkeringer for personbil

Parkering på gjesteparkering max 24 timer med mindre annet blir bestemt.

4-6 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med 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 bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier 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. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. 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. Seksjonseierens 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting 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 utskifting 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 utskifting 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.

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 utskifting 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 bruksenheter 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 bruksenheter 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 bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 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).

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, 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.

5-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

6-1 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 og årsmøtevedtak.

6-2 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

6-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

(4) 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.

7-2 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.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 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.

8. Årsmøtet

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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 og 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).

8-4 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.

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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.

8-8 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.

8-9 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, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 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 seksjonseierens 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.

8-11 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.

8-12 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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Herredshuset Sameie onsdag 23.04.2025 kl. 20:00 - Grand Hotel, Kongsberg .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Vedtak:

Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

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

Vedtak:

Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag ble utnevnt til å føre protokoll.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen, valgte årsmøtet Ergun Ege og Marianne Brandtzæg.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 7 stemmeberettigede til stede, og 1 stemmeberettiget til stede over telefon.

Totalt 8 stemmer.

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Kristine Helgerud

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

En seksjonseier kommenterte punkt 8 vedrørende bruksendring. Seksjonseieren mener at dette punktet allerede er godkjent i et ekstraordinært årsmøte avholdt tidligere i 2025. Dette aktuelle ekstraordinære årsmøtet ble ikke kalt inn av styret, men av seksjonseieren selv på eget initiativ, da vedkommende ønsket saken om bruksendring behandlet. I følge lovverket er det styret som skal kalle inn til ekstraordinært årsmøte, styret har valgt å ta saken på dette ordinære årsmøtet. Seksjonseieren er uenig i at det kun er styret som kan kalle inn til ekstraordinært årsmøte, og ønsker dette protokollført.

Det var utover dette ingen kommentar til innkallingen.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent.

En seksjonseier ønsket å ta taleopptak av årsmøtet, dette godkjente årsmøtet enstemmig.

2. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

3. Orientering om budsjett for 2025

Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2025.

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering. En kommentar ved gjennomgangen var at strøm i fellesområdet står i 0,-, det er feil, og skulle vært budsjettet til kr. 10.000,-.

4. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for den siste perioden.

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble vedtatt for den siste perioden: 0,-

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

5.1 Valg av styreleder

Sandra Andreassen ble valgt som styreleder for 2 år i 2024, og er ikke på valg.

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

Vedtak:

Styreleder Sandra Andreassen er ikke på valg, og fortsetter sin rolle som styreleder.

5.2 Valg av styremedlemmer

Jan Brygman ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024, og er ikke på valg.
Håvard Borge ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023, og er på valg. Håvard ønsker ikke gjenvalg.

Marianne Brandtzæg foreslås som styremedlem.

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

Vedtak:

Årsmøtet valgt Marianne Brandtzæg som styremedlem for 2 år.

Etter årsmøtet består styret av:

Styreleder Sandra Andreassen, valgt for 2 år i 2024.

Styremedlem Jan Brygman, valgt for 2 år i 2024.

Styremedlem Marianne Brandtzæg, valgt for 2 år i 2025.

6. Vedtektsfeste fordeling av fellesutgiftene

Styret foreslår å ha lik fordeling på fellesutgiftene, og øvrige fakturaer når det forekommer.
Styret foreslår reseksjonering, slik at brøken i Kartverket blir riktig og reell på alle leilighetene.

Vedlagt innkallingen: Oversikt over ny fordelingsbrøk fra takstmann våren 2024.

En slik bestemmelse krever full oppslutning fra alle seksjonseiere.

Vedtak:

6 seksjonseiere stemte for lik fordeling av felleskostnadene, 2 seksjonseiere stemte mot.
Forslag nedstemt.

7. Endring av vedtekter

Seksjonseier Ergun Ege ønsker et ekstra punkt inn i vedtektene:

«8-9-(3) Tiltakene etter (1) skal ha et skriftlig tilbud og en avtale som spesifiserer total kostnad, driftskostnader, gjennomføringsdato samt dagsbøter ved eventuell avbrudd fra leverandørens side. Styret skal sikre at avtalen er på plass før tilbudet fra leverandøren aksepteres. Ved brudd på dette punktet skal styret selv dekke eventuelle ekstrakostnader.

Vedtektsendringer vedtas med 2/3-flertall på årsmøte.

Vedtak:

3 seksjonseiere stemte for vedtektsendring, 1 seksjonseier stemte blankt, 4 seksjonseiere stemte mot.

Forslag nedstemt.

8. Bruksendring

Stemme over bruksendring/ Bruksrett på enhetene til Ergun og Irmantas, fra næringsdel til boenhet. Slik de er nå er det ikke lov å bo der, så utleie til boligformål eller å bo der selv er derfor ulovlig så lenge dette er næringsdel.

Dette må vedtas med 2/3 dels flertall på årsmøte som stemmer for hvis det skal være godkjent som boligformål.

Vedtak:

3 seksjonseiere stemte for bruksendring, 5 seksjonseiere stemte mot.

Forslag nedstemt.

9. Vedlikeholdsplan

Styret ønsker å presentere vedlikeholdsplan for årsmøtet.

Vedtak:

Styret gikk kort gjennom punktene i den vedlagte vedlikeholdsplanen, og forklarte årsmøtet om sine prioriteringer.

Avslutning:

Etter at årsmøtet var hevet, opplyste én av seksjonseierne at vedkommende hadde stemt feil i sak 8 vedrørende bruksendring, og egentlig mente å stemme *mot* forslaget. Stemmegivningen under møtet var 3 for og 5 mot. Den korrekte intensjonen til vedkommende ville gitt et resultat på 2 for og 6 mot. Vedtaket står som fattet, men denne merknaden tas inn i protokollen for å reflektere hendelsesforløpet.

Protokoll for Herredshuset Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristine Helgerud (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Kristine Helgerud (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Ergun Ege (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Marianne Brandtzæg (sign.)	11.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Herredshuset Sameie fredag 17.10.2025 kl. 18:00 - Felles gang .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Vedtak:

Marianne Brandtzæg var møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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

Vedtak:

Marianne Brandtzæg var protokollfører.

Kongsberg Boligbyggelag var ikke tilstede på dette ekstraordinære årsmøtet, men legger det som er protokollført inn i forvaltningssystemet, slik at protokollen kan signeres digitalt. Dette gjøres ved kopi - lim inn fra et word-dokument oversendt fra styret, og forretningsfører gjør ingen endringer/korrigeringer. Forretningsfører ønsker også å presisere at en ordinær protokoll ikke inneholder referat om hva som skjer frem til vedtaket blir gjort, men skal i utgangspunktet kun inneholde beskrivelse av sak + endelig vedtak.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

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

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

Vedtak:

Ergun Ege meldte seg til å skrive under i tillegg til Marianne og Jan . Styret hadde innsigelser på at Ergun skal være protokollunderskriver på bakgrunn av at han var det sist gang og klarte ikke å skrive under slik han skulle da . Dette skapte problemer med at styre da ikke kan sende ut protokoll til alle på bagrunn av hans tilbakenholdenhet av underskrift . Han forklarte selv at han hadde insigelser i forrige protokoll og derfor valgte å ikke skrive under før vi skulle ha dette ekstraordinære møte .

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Ergun , Irmantas , Vilja /Rimantas (1 stemme rett) , Jan , Sandra , Marius og Marianne som utgjør 7 til stede , Håvard sendte fullmakt til Sandra om å stemme for han i alle saker .

1.5 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Insigelse fra Ergun :han mente vi ikke hadde tatt med hans insente sake om vannrenseanlegget / drikkevannet , selv om dette var sak 7 . Han mener da at Styret ikke har gjort god nok jobb med å formulere seg slik han ønsket . Legger ved hans mail vedrørende sak 7 som han mente ikke var på dagsorden .

1.6 Godkjenning av innkalling**Vedtak:**

Insigelse fra Ergun :han mente vi ikke hadde tatt med hans insente sake om vannrenseanlegget / drikkevannet , selv om dette var sak 7 . Han mener da at Styret ikke har gjort god nok jobb med å formulere seg slik han ønsket . Legger ved hans mail vedrørende sak 7 som han mente ikke var på dagsorden .

2. Hastesak - valg av ny styreleder

Bakgrunn: Nåværende styreleder Sandra Andreassen ønsker å trappe ned til styremedlem av helsemessige årsaker.

Nåværende styremedlem Marianne Brandtzæg foreslås å ta over som styreleder

Vedtak:

Marianne Brandtzæg velges som styreleder.

Sandra Adreasse trer ned til styremedlem.

Melding: Endringen meldes til Brønnøysundregistrene og forretningsfører hvis aktuelt.

Ergun hadde insigelser her og stilte selv til valg . Så da ble det avstemming mellom Marianne og Ergun . Her var det mye som skjedde , Rimantas og Viljanektet å godta at Sandra stemte for Håvard selv om det fårelå en skriftlig fullmakt hvor han selv skriver stemmerett i alle saker . Ergun og styret forsøkte å forklare at Sandra fritt kunne stemme på hans vegne men dette ble ikke godtatt og Sandra endte med å ringe Håvard . På høtaler foran alle og på opptak stemte han Marianne , selv om dette skulle ikke ha vært nødvendig .

Merknad : Protokollnotat – Fullmakt ved avstemning:

Håvard ga Sandra fullmakt til å stemme på sine vegne i alle saker, inkludert valg av styreleder. Rimantas og Vilja nektet å la Sandra avgi Håvards stemme. Dette er i strid med eierseksjonsloven § 46 femte ledd, som gir en sameier rett til å møte ved fullmektig. Håvard måtte derfor avgi sin stemme selv over høtaler på mobil noe han i utgangspunkte ikke skulle ha måtte gjøre . Nektelsen av fullmakten representerer et brudd på lovverket.

Merkand: Styret kommer til å sende RImantas/ Vilja mail slik at de kan lese seg opp på gjelden regler og lover .

3. Reseksjonering

Bakgrunn:

Tidligere fastsatte eierbrøker i sameiet har store feilmarginer, og det er behov for å korrigere disse.

I tillegg ønsker seksjon 7 og 8 å gjennomføre bruksendring. Ifølge Matrikkelen i Kartverket er

disse seksjonene i dag registrert som næringsdeler.

For at bruksendringen skal kunne godkjennes, må det gjennomføres en reseksjonering av eiendommen.

Reseksjonering krever samtykke fra alle seksjonseiere. Dersom én eller flere seksjonseiere ikke samtykker, kan reseksjoneringen ikke gjennomføres.

Forslag til vedtak:

Ekstra ordinært årsmøtet gir sin tilslutning til at reseksjonering av Herredshuset Sameie gjennomføres i tråd med de fremlagte forslagene og nødvendige dokumenter.

Det forutsettes at samtlige seksjonseiere skriftlig samtykker til reseksjoneringen før innsending til kommunen og Kartverket.

Styret gis fullmakt til å koordinere prosessen og sørge for nødvendig dokumentasjon.

Vedtak:

6 for: Marianne , Sandra , Jan , Marius , Håvard , Rimantas/Vilja . 2 imot Ergun og Irmantas . Styret har tydelig forklart til Ergun og Irmantas at kommunen kommer til å pålegge dem reseksjonering. Styret forklarte at om de velger å reseksjonere sammen med resten av sameiet, vil prisen for dette bli 17.000 kr, fordelt på 8 seksjoner i forhold til brøk. De kan også stemme imot, men det endrer ikke kommunens avgjørelse, og de vil da måtte betale 15.000 kr hver for å gjennomføre det på egen hånd. Videre skal det bemerkes at 6 seksjoner kan nå reseksjonere uten deres samtykke, ettersom det ikke påvirker deres seksjon eller økonomi. Styret informerte grundig i denne saken, men Ergun og Irmantas valgte å stemme imot.

4. Bruksendring

Bakgrunn:

Seksjon 7 og 8 ønsker å endre bruk fra næring til bolig. Styret alene kan ikke gi tillatelse eller fullmakt til bruksendring, da dette krever vedtak på årsmøtet med minst 2/3 flertall etter eierbrøk, jf. eierseksjonsloven §49.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Årsmøtet stemmer over om sameiet samtykker til bruksendring for seksjon 7 og 8 fra næring til bolig.

Vedtaket krever minst 2/3 flertall etter eierbrøk.

Styret gis fullmakt til å følge opp saken overfor kommunen og Kartverket dersom vedtaket får tilstrekkelig flertall.

Protokollnotat – Saken om bruksendring og reseksjonering

Rimantas og Vilja avsto fra å stemme i saken, og det ble opplyst at de mente det burde inngås en avtale med Ergun og Irmantas om at de fikk bruksendring dersom de gikk med på reseksjonering. Styret forsøkte å forklare at dette ikke er noe styret alene kan beslutte, og at en slik beslutning krever flertall på årsmøtet.

Ergun og Irmantas stemte for forslaget. Ergun fremmet en innsigelse, da han mente at dette allerede var gjort, og at styret bare hadde med å signere hans papirer. Han la frem dokumenter fra 2015 som angår et dokument fra 2014, som etter styrets vurdering ikke er relevante for bruksendring.

Styret finner det uforståelig at enkelte insisterer på at alt skal protokollføres og stemmes over, men samtidig motsetter seg en formell beslutningsprosess når vedtektene og loven er klare på at bruksendring krever flertall på årsmøtet.

I henhold til eierseksjonsloven § 49 (2) kreves det 2/3-dels flertall på årsmøtet for å endre bruken av en seksjon, for eksempel fra næringsformål til boligformål.

Styret har derfor besluttet å fremme saken for årsmøtet for formell behandling og avstemming.

Vedlagt følger dokumentene fra 2015 som Ergun har fremmet, samt dokumentet fra 2014 som viser hva saken egentlig dreier seg om.

5. Oppfølging av dreneringssaken

Styret orienterer om status i dreneringssaken og videre oppfølging av utestående forhold.

Protokollnotat – dreneringsarbeid Herredshuset Sameiet

Bakgrunn: Styret har inngått avtale med Kongsberg Transport for gjennomføring av dreneringsarbeid på sameiets eiendom. Avtalen er formell, signert og ligger ved som dokumentasjon. Arbeidet er nødvendig for å ivareta bygningens tilstand samt sameiets økonomiske og forsikringsmessige interesser.

Vedtak:

Innsigelser fra Ergun og Irmantas: Ergun og Irmantas var uenige i styrets beslutning om å engasjere profesjonelle fagfolk. De mente at de selv kunne utføre dreneringsarbeidet, til tross for manglende relevant erfaring og utdanning. Uenigheten gjelder hovedsakelig prinsippet om bruk av entreprenør kontra gjøre det selv. Styret opplyste at beslutningen ble tatt med bakgrunn i forsvarlig forvaltning, krav til forsikring og for å sikre korrekt gjennomføring i tråd med lover og forskrifter.

Situasjonen med Rimantas og Vilja: Rimantas og Vilja har så langt ikke betalt sin andel av regningen, beregnet etter dagens sameiebrøk. Alle andre sameiere har betalt til KBBL sin konto. De hevder at Kongsberg Transport ikke kan kreve dokumentasjon på at midlene er tilgjengelige før arbeidet er ferdigstilt.

Kongsberg Transport har opplyst at arbeidet ikke vil ferdigstilles før det kan dokumenteres at midlene er tilgjengelige på KBBL sin konto, i tråd med standard kontraktspraksis og avtaleloven § 2-1.

Rimantas og Vilja har videre hevdet at kontrakten med Kongsberg Transport er ulovlig og ikke bindende, til tross for at den er formelt inngått og signert.

Styrets vurdering og lovgrunnlag:

Eierseksjonsloven § 30: Styret har plikt til å sørge for forsvarlig forvaltning av sameiets midler og eiendom.

Eierseksjonsloven § 31: Styret kan treffe beslutninger på vegne av sameiet, herunder å engasjere fagpersoner for arbeid som krever kompetanse.

Avtaleloven § 2-1: En formell kontrakt er juridisk bindende, og partene kan ikke ensidig nekte å anerkjenne den uten saklig grunn.

Styrets beslutning sikrer forsvarlig gjennomføring av dreneringsarbeidet, opprettholdelse av forsikringsdekning og korrekt forvaltning av sameiets midler.

Konklusjon:

Ergun og Irmantas' innsigelser gjelder metode og prinsipp, men endrer ikke styrets lovpålagte ansvar for forsvarlig forvaltning.

Rimantas og Viljas motstand påvirker økonomi og fremdrift, men deres påstander om at kontrakten er ulovlig har ikke juridisk grunnlag.

For at dreneringsarbeidet skal ferdigstilles, må Rimantas og Vilja innbetale sin andel til KBBL sin konto.

6. Oppdatering angående pumpen i kummen

Styret redegjør for status, tiltak og eventuelle kostnader knyttet til pumpen i kummen.

Fredag 03.10.2025 kom sønnen til Rimantas og Vilja på døra til styreleder Sandra og meldte at det ikke var strøm i garasjen. Styret hadde ikke fått tidligere beskjed om problemet. Lørdag 04.10.2025 ble det lagt ut innlegg i Facebook-gruppen om at pumpekummen var full, og beboerne måtte begrense vannbruk. Marianne, eneste tilgjengelige styremedlem, kontaktet elektriker som fikk sikringen til å fungere, men pumpen virket fortsatt ikke. Styret informerte beboerne om å vise hensyn frem til rørlegger kunne kontaktes mandag 06.10.2025.

Mandag 06.10.2025 kom Kongsberg Rørsenter og konkluderte sammen med elektriker at jordingsfeilen lå i pumpen. Pumpen må skiftes umiddelbart, og både rørlegger og elektriker vurderte dette som en hastesak.

Vedtak:

Styret benytter Kongsberg Rørsenter til utskifting av pumpen.

Elektrikeren som var til stede 04.10.2025 benyttes også ved utskiftingen for å redusere kostnader.

Nye pumpe og alt arbeid tilknyttet utskiftingen bestilles og installeres forventet 27–31.10.2025, men er ikke fast satt enda da styret venter på endelig dato .

Alle utgifter, inkludert elektrikerbesøk 04.10.2025 og pumpe/arbeid, fordeles på seksjonseierne etter gjeldende brøk. Felleskassen har ikke dekning.

Styret følger opp arbeidet og informerer beboerne om eventuelle midlertidige vannbegrensninger.

Begrunnelse: Hastesituasjonen med full kloakk-kumme utgjorde risiko for tilbakeslag. Bruk av Kongsberg Rørsenter og samme elektriker sikrer rask, trygg og kostnadseffektiv løsning.

Dessverre var det så mye kaos på dette tidspunktet at styret klarte ikke helt å få frem informasjonen da de stadig vekk ble avbrutt av enkelte seksjonseiere. Styret har Styrevedtak om dette er ønskelig å sendes ut .

7. Fullmakt til innhenting brøytehjelp

Bakgrunn:

Sameiet må sikre at vintervedlikehold kan utføres uten forsinkelser.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå avtale om brøytehjelp etter eget skjønn og uten krav om innhenting av flere tilbud.

Dette vedtaket innebærer at enkeltseksjonseiere ikke i ettertid kan kreve at styret innhenter nye tilbud eller gjennomfører anbudsrunder.

Fullmakten gjelder frem til neste ordinære årsmøte.

Vedtak:

Her var det masse krangling og uenigheter. Ergun, Rimantas og Vilja ville ikke la styret gjøre dette. De vil ha full innhenting av tilbud og avstemming om hvem vi skal bruke. Om vi ikke finner noen, vil arbeidet falle på hver seksjonseier, hvor seksjonseierne som leier ut, er ansvarlig selv for å ordne med sine leietakere. Brøyting gjelder kun fellesareal, og hver seksjonseier vil være ansvarlig for sin egen plass foran garasjen. Veien ned bak til Rimantas og Erguns seksjon er felles eiendom, så det faller under brøyting av felles eiendom.

8. Trappevask

Gjennomgang av nåværende ordning og eventuelle forslag til forbedringer eller endringer.

Anne Lise Andreassen (mor til Sandra) vil ha gangvask annenhver helg. Hver seksjonseier som bor i gangen — Marianne, Jan, Rimantas/Vilja, Marius og Håvard — vil vippse direkte til henne 120 kr per måned, altså totalt 600 kr per måned. Nummeret man skal vippse til er 45630908.

Vedtak:

Her var alle enige.

9. Vannrenseanlegg

Oppdatering fra styret om status, drift og vedlikehold av vannrenseanlegget.

Vedtak:

Styret forsøkte å gi en oppdatering om status, drift og vedlikehold av vannrenseanlegget uten hel da de igjen ble stadig avbrytt av enkelte seksjonseiere. Det var ikke enighet i saken, og Ergun fremmet flere innsigelser, blant annet at styret tilbakeholder informasjon, ordlegger seg feil, og ikke har inkludert hans sakspunkter i protokollen. For å dokumentere hans innspill, er hans e-post vedlagt protokollen.

Det ble i møtet bemerket at Ergun i stor grad var opptatt av å fremføre egne synspunkter fremfor å lytte til hva som allerede er gjennomført. Styret presiserer at det ikke er praksis, og heller ikke et krav etter eierseksjonsloven § 27, at styret skal kontakte enkeltseksjonseiere hver gang det er kommunikasjon med fagfolk eller oppdateringer om tekniske tiltak.

Styret valgte å avslutte diskusjonen om sak 8 og gå videre, da møtet allerede hadde pågått over lengre tid, og situasjonen hadde blitt meget aggressiv.

10. Informasjon om tidligere utsendt dokumentasjon

Styret informerer om dokumenter som tidligere er sendt ut til seksjonseierne og besvarer eventuelle spørsmål.

Vedtak:

Ergun, Rimantas og Vilja har tidligere uttalt at styret ikke har sendt dokumentasjon vedrørende taket. Styret har imidlertid flere ganger sendt ut denne dokumentasjonen til samtlige seksjonseiere. For ordens skyld legger vi ved all relevant dokumentasjon på nytt, og vi ble tidligere enige om å skrive ut de samme dokumentene.

Styret innkaller herved Rimantas og Ergun til et møte hvor de skal gå gjennom alle dokumentene sammen med styret. Under møtet skal de:

Bla gjennom dokumentasjonen sammen med styret.

Signere for mottak av dokumentene.

Alle dokumenter vil bli registrert, og møtet vil bli protokollført for å sikre korrekt

dokumentasjon og forutsigbarhet for alle parter.

Dersom Rimantas og Ergun velger å ikke signere på at de har mottatt dokumentene, vil de heller ikke kunne ta med seg kopier. Dette gjøres for å unngå misforståelser og stadige beskyldninger om at dokumentasjon ikke er sendt, når den i realiteten er distribuert.

Vi legger ved dokumentasjon som viser at dokumentene tidligere er sendt til samtlige seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 30 og borettslagsloven § 7-3, som omhandler informasjon og innsyn for seksjonseiere.

11. Ny avstemming om bruk av advokat

Årsmøtet gjennomfører ny avstemning om eventuell bruk av juridisk bistand i pågående saker.

Vedtak:

Avstemning: 5 for : Marianne , Jan , Sandra , Håvard , Marius / 3 mot.Ergun , Irmantas og Rimantas

Ergun og Rimantas er involvert i pågående juridiske saker mot styret, . Til tross for gjentatte påminnelser fra styret om at enkeltsaker behandles under taushetsplikt, har de valgt å snakke åpent om sine saker.

Styret gjør oppmerksom på at styremedlemmer har taushetsplikt i henhold til sameieloven § 7 og god forvaltningsskikk. Dette innebærer at enkeltsaker ikke skal diskuteres utenfor styremøter eller med uvedkommende parter. Taushetsplikten gjelder alle opplysninger som berører andre seksjonseiere eller sameiets interne forhold.

Ved å fortsette å diskutere sine saker offentlig eller med andre, til tross for styrets forsøk på å forhindre dette, brytes prinsippet om taushetsplikt, men styret understreker at de selv overholder sin lovpålagte taushetsplikt.

Alt som er nevnt ovenfor er dokumentert på opptak

Referanser:

Sameieloven § 7 – styrets og forvalters taushetsplikt

Forvaltningspraksis og god forvaltningsskikk

12. Tilbakeføring av utekran

Bakgrunn:

Vilja og Rimantas fjernet håndtaket på hovedkranen som fører vann til utekranen. Under demontering røk håndtaket, og de erstattet det med et nytt.

Denne handlingen har dessverre ført til lekkasje i rørsystemet. Lekkasjen må repareres før vinteren for å unngå frostskaider og eventuelle sprekker i rørene.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Møte konstaterer at skaden på hovedkranen er et resultat av inngrep utført av Vilja og Rimantas, og at kostnaden for utbedring derfor skal dekkes fullt ut av dem etter styrets mening.

Reparasjonen skal gjennomføres snarest mulig og innen utgangen av oktober 2025 for å hindre ytterligere skade som følge av frost.

I henhold til eierseksjonsloven § 23 og borettslagsloven § 5-14 har seksjonseier ansvar for skader som oppstår som følge av deres handlinger på fellesareal eller anlegg. Rimantas og Vilja nekter å reparere skader som ble påført etter deres inngrep. De nekter å ha forårsaket skaden og legger ansvaret på styret.

Dokumentasjon, inkludert bilder, e-poster og annen relevant informasjon, legges ved som bevis for at de var ansvarlige, jf. dokumentasjonskrav etter sameieloven § 30 og alminnelig bevisførsel i tvister om ansvar for skade.

13. Lagringsplass og gjesteparkering

Diskusjon og avklaring rundt bruk av felles lagringsplass og gjesteparkering.

Vedtak:

Rimantas / Vilja fikk verbal beskjed fra Ergun og Irmantas at de kan bruke deres plass . Dette utgjør da at de har 3 plasser på felles parkering ved søplekasser . Styret informerte Ergun og Irmantas om at de må sende skriftlig tilatelse til dette til styret da de selv presser for at absolutt alt skal dokumenteres og uten et skriftlig samtykke vil styret ikke godta noe muntlig .

14. Ulovlig bruk av felles strøm og blokkering av garasjedører

Styret redegjør for situasjonen og foreslår tiltak for å hindre videre misbruk og blokkering.

Vedtak:

Det er observert at seksjonseierne Rimantas og Vilja har trukket kabel fra sin bobil til egen garasje og lader denne kontinuerlig ved bruk av felles strøm. Kabelen er samtidig surret rundt håndtakene til garasjedørene til seksjonseierne Marius og Irmantas, noe som hindrer disse i å benytte sine garasjer. Dette utgjør en urimelig og uakseptabel begrensning av andre seksjonseieres rettigheter.

I henhold til eierseksjonsloven § 24 plikter seksjonseiere å respektere fellesarealer og andre seksjonseieres rettigheter. Videre følger det av husordensreglene at bruk av felles strøm kun kan skje etter avtale med styret, og at adkomst til andres seksjoner ikke skal hindres. Handlingene til Rimantas og Vilja er i strid med disse bestemmelsene.

Styret vurderer det som nødvendig å iverksette tiltak for å sikre at alle seksjonseiere kan benytte sine garasjer uten hindringer, og for å forhindre videre ulovlig bruk av felles strøm. Eventuelle gjentakelser vil kunne medføre formelle reaksjoner i henhold til sameiets vedtekter og lovverket.

Rimantas og Vilja mener selv at de ikke har gjort noe galt og at de kan lovlig lade så mye de ønsker på felles strøm .

Protokoll ekstraordinært møte for Herredshuset Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Brandtzæg (sign.)	27.10.2025
Protokollvitne	Jan Brygman (sign.)	27.10.2025

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		195 842	174 552	159 746	337 013
Avdrag fellesgjeld		65 064	51 032	42 765	12 049
Renter fellesgjeld		66 736	42 416	23 476	81 018
Renter/avdrag fellesgjeld		0	0	81 213	0
Sum inntekter		327 642	268 000	307 200	430 080
Driftskostnader					
Forretningsfjrrerhonorar		45 000	15 072	45 000	46 639
Andre tjenester		0	18 750	0	0
Vedlikehold		32 327	1 194 346	60 000	100 000
P ³ kostnader		0	3 352	0	0
Forsikring		87 483	115 520	124 763	100 412
Internkontroll		10 000	0	10 500	11 000
Brjyting, feiing		0	12 500	0	0
Energi, strym		17 782	5 875	0	0
Verktjy, driftsmatriell, inventar		0	7 033	5 000	5 000
Andre driftsutgifter	1	21 648	28 562	19 000	19 000
Avskrivninger		6 280	6 280	0	0
Sum driftskostnader		220 519	1 407 291	264 263	282 051
Driftsresultat		107 123	-1 139 291	42 937	148 029
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		969	5 430	500	500
Andre finanskostnader		2 095	12 584	2 000	2 000
Rentekostnad bolig ³ n		83 694	61 617	23 476	81 018
Renter tilleggs ³ n		0	0	60 346	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		84 820	68 770	85 322	82 518
Ekstraordinre inntekter og kostnader					
j rsresultat	2	22 303	-1 208 061	-42 385	65 511

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler		18 317	24 597
Sum anleggsmidler		18 317	24 597
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 378	11 754
Andre leierestanser		210	35
Til gode av andre		3 899	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ konto		12 325	15 915
Sum omløpsmidler		27 812	27 704
SUM EIENDELER		46 129	52 301

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		-1 156 070	51 991
i rets resultat	2	22 303	-1 208 061
Sum egenkapital	2	-1 133 767	-1 156 070
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev P ³ n	3	1 140 068	1 175 828
Sum langsiktig gjeld		1 140 068	1 175 828
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 913	0
Leverandørgjeld		32 500	30 726
P ³ Innpne renter		2 416	1 817
Sum kortsiktig gjeld		39 828	32 543
Sum gjeld		1 179 896	1 208 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 129	52 301

Kongsberg 31.03.25

KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Sandra Andreassen
Styreleder

Håvard Walderhaug Borge
Styremedlem

Jan Brygman
Styremedlem

Disponible midler

I regnskapet 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. Styrrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	-4 839	433 725
B. Endring disponible midler		
i rets resultat	22 303	-1 208 061
Tilbakeføring avskrivninger	6 280	6 280
Opptak langsiktig gjeld	1 156 277	820 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 192 037	-56 783
B. i rets endringer i disponible midler	-7 177	-438 564
C. Disponible midler UB	-12 016	-4 839
Omløpsmidler	27 812	27 704
Kortsiktig gjeld	-39 828	-32 543
Disponible midler	-12 016	-4 839

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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 nedskrivning 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 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	21 389	28 300
7440 Kontingent NBBL	259	262
Sum	21 648	28 562

Note 2 - Egenkapital

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld.

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	Dnb Bank ASA
Formål:	Sjått sammen på n vedlikehold tak + vannrenseanlegg	Vedlikehold	Nytt vannrenseanlegg
L³ nenummer:	16368491555	16367004308	16363094515
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2020
Rentesats:	7.05 %	7.05 %	7.05 %
Beregnet innfridd:	20.05.2054	23.05.2024	23.05.2024
Opprinnelig påbehold:	1 156 277	820 000	500 000
L³ nesaldo 01.01:	0	805 752	370 076
Avdrag i perioden:	16 209	805 752	370 076
Opptak i perioden:	1 156 277	0	0
L³ nesaldo 31.12:	1 140 068	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	1 068 147	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld på 16368491555	1	213 148	213 148
	1	208 776	208 776
	1	137 726	137 726
	1	133 354	133 354
	2	128 982	257 964
	1	106 027	106 027
	1	83 073	83 073

Resultat og balanse med noter for Herredshuset Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Herredshuset Sameie

Styreleder	Sandra Andreassen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Jan Brygman (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Håvard Walderhaug Borge (sign.)	17.03.2025



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker		Eiendomsteig
	Mast		Nettverksstasjon		Masteomriss
	Trase		Hekk		Gjerde
	Loddrett mur		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Veg		Høydekurve Kongsberg		Kommunalveg gatenavn.
	Skogsbilveg gatenavn.				



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 11.11.2025

16/11-25

[Signature]

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Ysteriveien 5B, 3618 SKOLLENBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 858,01 kr
Renovasjon	4 681,80 kr
Slam	68,64 kr
Sum	7 608,45 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	253400 Prom	3.00	1/1	0 %	760,00 kr
Fellesrenova pr liter	25%	1320 liter	24.00	1/8	0 %	3 960,00 kr
Slamavskiller under 4 m3	15%	1 stk	3072.80	1/1	0 %	3 072,80 kr
Slamavskiller under 4 m3	15%	1 stk	3072.80	1/8	0 %	384,10 kr
Slamavskiller over 4 m3	15%	12 stk	607.20	1/1	0 %	7 286,40 kr
Slamavskiller over 4 m3	15%	12 stk	607.20	1/8	0 %	910,80 kr
Tilsyn av spredt avløpsanlegg	15%	1 pr år	552.00	1/1	0 %	552,00 kr
Tilsyn av spredt avløpsanlegg	15%	1 pr år	552.00	1/8	0 %	69,00 kr
					Sum	16 995,10 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

NySum 6,083,90

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Irmantas Kairelis
Granmoveien 5
3300 Hokksund

Varsel om krav til reseksjonering fra næring til bolig på gbnr. 54/7 snr. 7 - Ysteriveien 5B

Det er i sak 2024/9328 godkjent bruksendring fra næringsformål til boligformål for seksjon 7. I henhold til eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd pålegger kommunen seksjon 7 å søke om reseksjonering. Reseksjonering er nødvendig for at seksjonen skal kunne oppdateres og registreres korrekt i matrikkelen.

I forbindelse med søknad vises det til følgende krav til gjennomføring av reseksjonering

- Dokumentasjon av samtykke fra sameiet
 - o Tiltakshaver må innhente samtykke fra styret i eiersksjonssameiet, jf. eierseksjonsloven § 21 andre ledd.
 - o Ved vesentlige endring kan det kreves samtykke fra øvrige seksjonseier
- Søknad om reseksjonering
 - o Det skal utarbeides søknad om reseksjonering, som viser endret formål fra næring til bolig.
 - o Søknaden skal inneholde oppdatert situasjonskart, plantegning og eventuell redegjørelse for endring i fellesarealer.
 - o Søknad om reseksjonering av seksjon som endrer arealformål må fremmes av hjemmelshaver
- Kommunal godkjenning
 - o Søknad om reseksjonering skal sendes kommunen for behandling og godkjenning.

Frist for innsending av søknad er 06.01.2026 (8 uker).

Informasjon

Ved søknad om reseksjonering kan det være greit å høre med andre beboere/styret om det er ønskelig å sende inn søknad samlet dersom det er flere som vil reseksjonere. Anbefalingen kommer fra at det gis gebyr per søknad.

Ved spørsmål ta kontakt med saksbehandler Trine Anette Lindkvist enten på [epost](#) eller på tlf: 904 78 376.

Med hilsen
Trine-Anette Lindkvist
Rådgiver byggesak

Dokumentet er signert elektronisk



THE WAGONSHED PROJECT AS
Dyrmyrgata 35
3611 KONGSBERG

Att.Kjetil Iversen

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 1010/2024

Vedtak om ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig på gbnr. 54/7/0/7 - Ysteriveien 5B

Vi mottok den 27.11.2024 søknad om ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig med søknad om dispensasjon på gbnr. 54/7 snr. 7 - Ysteriveien 5B.

Ansvarlig søker har i søknadsskjemaet spesifisert at FDV-dokumentasjonen ikke er overlevert til eieren. I utgangspunktet er det en forutsetning av dokumentasjonen er gitt til eieren før kommunen kan gi ferdigattest. Grunnet tidligere historikk i saken vil det imidlertid være vanskelig å tilfredsstille dette kravet. Kommunen har derfor konkludert med å utstede ferdigattesten til tross for at FDV-dokumentasjonen ikke er overlevert.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak 2024/9328 – 3, UMU nr. 805/2024 for bygningsnr. 158968266. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

Klagerett

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

I klagen må dere angi:

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

Kommunen kan omgjøre vedtaket, eller sende det videre til Statsforvalteren, som er klageinstans.

Med hilsen

Lene Stivi
Fagansvarlig byggesak

Jostein Engedalen Lintvedt
rådgiver byggesak

Dokumentet er signert elektronisk

Kopi:
Irmantas Kairelis

Granmoveien 5

HOKKSUND

Tegnforklaring

	Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning		Bygning
	Kanal og grøft		Elv og bekk		Traktorveg
	Veg		Elv		Innsjø
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Grense for støysoner		Ras- og skredfare		Flomfare
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Veg - Nåværende		Turdrag - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Fylkesveg gatenavn_
	Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_		Skogsbilveg gatenavn_



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	54	7	0	7	Ysteriveien 5B, 3618 SKOLLENBORG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	3489.25m ²
Turdrag - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	249.02m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

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:

11.11.2025 14:30:36

Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



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

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
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Ysteriveien 5B
3618 SKOLLENBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

Telefon: 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre