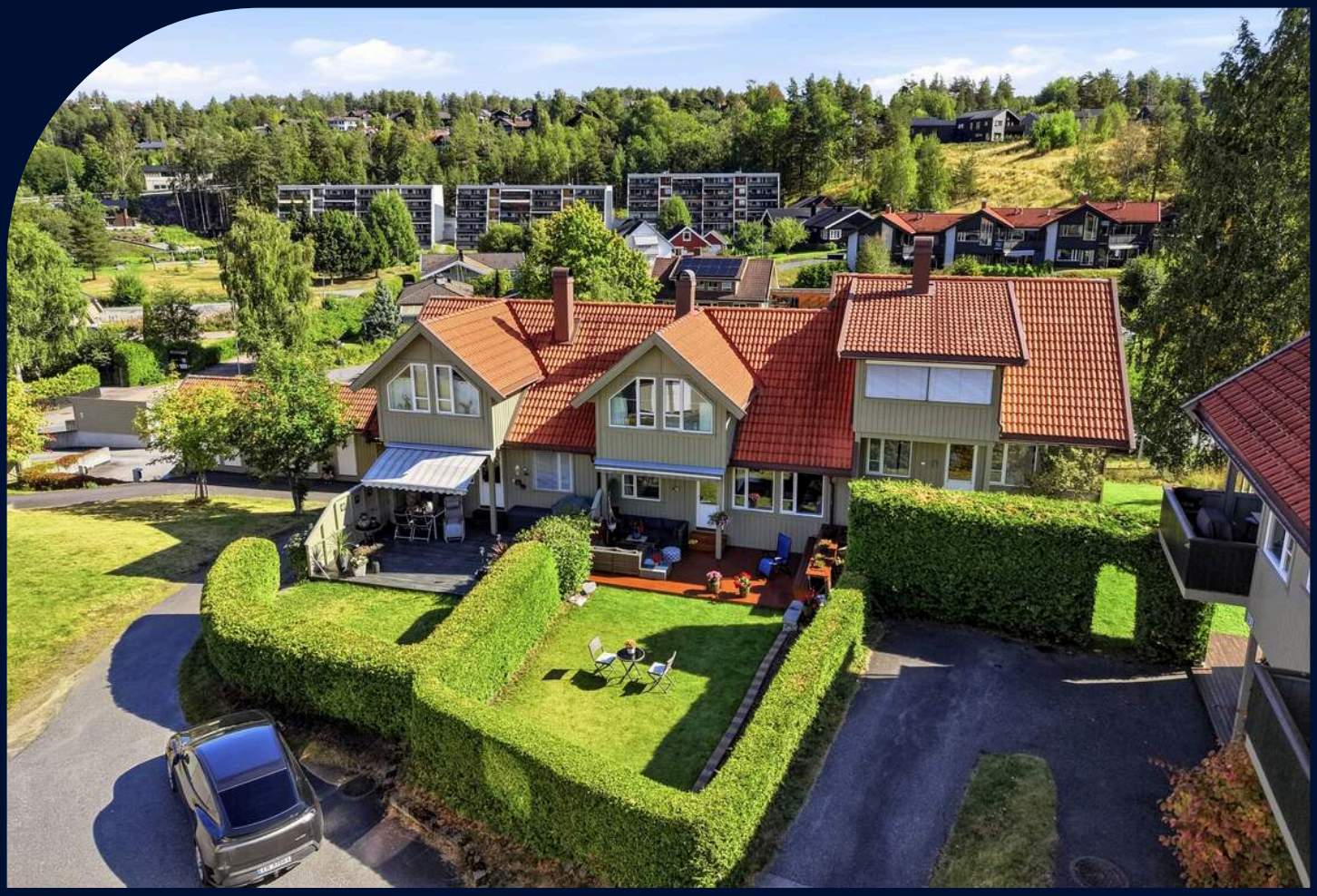




Velkommen til

Stertebakke 2E
3612 Kongsberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stertebakke 2E
3612 Kongsberg

Rekkehus med sentral beliggenhet og hage | Garasjeplass | Gode solforhold

Boligen har en barnevennlig beliggenhet med kort gangvei til Madsebakken skole, barnehage og fine turområder. Første etasje byr på ett soverom, en lys stue og kjøkken i åpen løsning, med god plass til spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det direkte adkomst til en koselig hage med plen, omkranset av en tett og skjermende hekk. Underetasjen rommer en innbydende entré, to soverom, eget vaskerom med wc og bad med både badekar og dusjkabinett.

Høydepunkter: Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg
Terrasse på ca. 20 m² samt balkong på ca. 6 m²
Luft-til-luft-varmepumpe fra 2023 og ildsted i stue
Utvendig bod på ca. 5 m² samt innvendig bod

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 390 000
Omkostninger*	kr	110 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 500 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 760
BRA/BRA-I		134/134 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2005
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Anita Furuholt
Eiendomsmegler MNEF

478 74 148
anita.furuholt@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 390 000**
Omkostninger*	kr	**110 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 500 840**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 760**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 109 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Sum omkostninger: kr 110 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 2 760 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Utv. vedlikehold, brøyting, forsikring, strøm fellesareal, plenklipping fellesareal.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 14.09.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 14.09.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 421 pr. år for 2025
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter for 2025 fordelte seg slik:
Avløp kr 4 789,98
Eiendomsskatt kr 2 659,89
Feiing kr 729,96
Renovasjon kr 3 871,44
Vann kr 3 369,48

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk og antall i husstanden - kostnadene kan derfor variere.

Kommunen fakturerer eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. For mer informasjon angående eiendomsskatt ta kontakt med kommunen.

Registerbetegnelse
Gnr. 8388, bnr. 32, snr. 24 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører
Ranveig Dokka

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

Areal
Rekkehus:
BRA-i: 134 m2
BRA total: 134 m2

1. etasje
BRA-i: 50 m2. Stue/spisestue, kjøkken og soverom.
TBA: 26 m2. Terrasse og balkong

2. etasje
BRA-i: 37 m2. Loftstue (innredet men ikke bruksendret til varig oppholdsrom)

U. etasje
BRA-i: 47 m2. Entré, gang, 2 soverom, bad, vaskerom/wc og bod.

Ikke målbare arealer
Loftetasjen har 6 m² ikke måleverdig areal (ALH) med lav himlingshøyde (gulvareal på 43 m²).

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Boligen disponerer én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

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

Sameiet
Navn på sameiet: Risteigen Boligsameie. Sameiets org.nr.: 990888221.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 6 536 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten er skrånende og pent opparbeidet med plen, hekk, prydbusker og variert beplantning, samt asfalterte internveier. Sameiet har ansvaret for vedlikehold av fellesområdene, mens hver enkelt seksjon er ansvarlig for hagen som naturlig tilligger og disponeres av hver boenhet.

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

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr.

Beboernes forpliktelser
I henhold til sameiets vedtekter plikter seksjonseier å:
- Holde hekker, gjerder og skillevegger tilhørende uteområdet til seksjonen ved like og i god skikk.
- Vedlikeholde og skifte ut terrassegulv og rekkverk/gjerde rundt terrasse/balkong etter behov, herunder beise toppbord og male innvendig side av rekkverket (sameiet bekoster innkjøp av terrassebeis i tjærebrun farge).
- Vedlikeholde og bytte ut garasjeportåpner tilhørende seksjonen ved behov.
- Holde pipeløp ved like (feiing) samt holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser.
- Måke fra felles brøytet vei inn til sin seksjon.
- Sørge for bortkjøring/håndtering av eget søppel. Hensetting av avfall på fellesareal er ikke tillatt.

Regnskap/budsjett
Kopi av årsregnskap for 2025 og protokoll fra årsmøtet 2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets forsikringsselskap
If forskring. Polisenummer felles forsikring SP659593.14.1

Sameiebrøk
130/2571

Byggeår
Ca. 2005

Innhold
Rekkehus over tre plan som består av følgende rom:
Underetasje: Entré, gang, to soverom, bad, vaskerom m/wc og bod.
1. etasje: Stue/kjøkken og ett soverom.
Loftetasje: Loftstue.

Terrasse på ca. 20 m² med utgang fra stue, og balkong på ca. 6 m² med utgang fra kjøkken. Boligen disponerer én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, og har en utvendig bod i eksternt bygg på ca. 5 m².

Standard
Boligen er et rekkehus oppført i 2005 og fremstår samlet sett med normal standard og vedlikehold ut fra alder.

Entré:
Inngangspartiet i underetasjen har flislagt gulv med behagelig gulvvarme og plass til oppheng av yttertøy og sko. Enkelte fliser i hallen er skiftet. Fra entréen er det adkomst til etasjens øvrige rom samt trappeadkomst opp til hovedetasjen.

Soverom u.etg:
I underetasjen ligger to soverom tilknyttet gangen. Begge rommene har parkett på gulv og malte veggflater, med god plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Bad:
Flislagt baderom fra byggeåret i underetasjen med gulvvarme og himlingsplater i taket. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, toalett, dusjkabinett og separat badekar. Rommet har elektrisk avtrekk på yttervegg og tilluft under døren.

Vaskerom:
Separat vaskerom med wc i underetasjen med flislagt gulv, gulvvarme og våtromstapet på veggene. Rommet er utstyrt med vaskekum, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Stue:
Stuen i første etasje har parkett på gulv og store vindusflater som gir godt med dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og varmes opp med en peisovn tilknyttet elementpipe, samt luft-til-luft-varmepumpe fra 2023. Fra stuen er det direkte utgang til en terrasse som ble utvidet i 2022 og er utstyrt med markise.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og har innredning med glatte hvite fronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra kjøkkendelen er det direkte utgang til balkong.

Soverom 1.etg:
I første etasje ligger boligens tredje soverom, med parkett på gulv og malte overflater. Rommet har god plass til seng og nattbord.

Loftstue:
Loftetasjen er innredet med tregulv, trepanel på vegger og i skråtak, samt vindusflater i gavlvegg. Rommet nås via tretrapp fra stuen og benyttes i dag som loftstue.

Overflater:
Gulv: Parkett, tregulv og fliser.
Vegger: Malte overflater, trepanel, fliser på bad og våtromstapet på vaskerom.
Himling: Malte flater, trepanel og himlingsplater på bad og vaskerom.

Lagring:
Innvendig bod i underetasjen samt utvendig bod på ca. 5 m² i eksternt bygg.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU) og 2 (TG2). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er observert frostsprengning i enkelte nedløp. Nedløp bør ikke føres ned i bakken. Det anbefales at nedløp har utkast ut på bakkenivå, slik at vannet fordrøyes på egen tomt.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Kledningen er stedvis noe nær terrenget og vil bli utsatt for mer fukt enn anbefalt.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer mangler beslag på vannbrett på vinduer, beslaget skal sikre at fuktighet ikke kommer inn i konstruksjonen.

- Innvendig - Overflater
Det er registrert en mindre fuktskade på gulvet ved kjøleskapet på kjøkkenet.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Ved visuell kontroll ble det registrert sprekker i den ildfaste steinen innvendig i ildstedet. For å lukke avviket må den skadede steinen skiftes ut.

- Underetasje Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Underetasje Bad - Overflater, vegger og himling
Det er hull i veggflisene som er fylt med silikon etter tidligere utstyr på veggene. Det er registrert riss i fug mot pipe. Det er registrert svelleskader på døren inn til badet.

- Underetasje Bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert soppsporer i silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg.

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Underetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning
Festet som holder fronten på badekaret er knekt.

- Underetasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Underetasje Vaskerom - Overflater gulv
Det er ikke synlig tettesjikt ved terskelen. Det er registrert soppsporer i silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg.

- Underetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert utettheter rundt rørgjennomføringene.

- Underetasje Vaskerom - Ventilasjon
Det er kun ventil i yttervegg på våtrommet. Våtrom bør minimum ha mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Det ble registrert litt rust nederst i fordelerskapet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon. På kjøkkenet er avtrekket begrenset til kjøkkenventilatoren, som kun er i drift når denne aktiveres.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Eiendommen ligger innenfor marin grense og i et område der NGUs kartlegging viser mulighet for marin leire.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderate til lave verdier av radon, noe som er NGUs laveste aktsomhetsgrad.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligstrøk på Stertebakke på Risteigen, like øst for Kongsberg sentrum. Her bor du tilbaketrukket i grønne og barnevennlige omgivelser, samtidig som du har kort vei med bil eller buss inn til byens fasiliteter. Den daglige handelen gjøres enkelt på Joker Risteigen, som ligger en kort gåtur unna og holder søndagsåpent. For et mer omfattende utvalg av forretninger, kaféer og servicetilbud er Kongsberg sentrum og Stortorvet Senter kun en kort sykkeltur eller biltur unna. Kollektivtilbudet er godt utbygd, med bussholdeplass ved Kjærlighetsstien i gangavstand og hyppige togavganger fra Kongsberg stasjon.

For barnefamilier er hverdagen enkel og oversiktlig. De minste har en kort spasertur til Risteigen barnehage, og det er også trygg gangavstand til Madsebakken barnehage og Hovdeplassen barnehage. Skolebarna sokner til Madsebakken skole for barnetrinnet og Tislegård ungdomsskole for ungdomstrinnet, begge lett tilgjengelige til fots eller på sykkel. Nærområdet har fine fellesområder med lekeplass og ballbane like ved, mens idrettsanleggene og aktivitetshallen ved skolene gir gode muligheter for organisert idrett og fotball.

Friluftsmulighetene i nærområdet er særdeles gode, med skog og mark tett på bebyggelsen. Fra boligen har du direkte adgang til stier og turveier som egner seg ypperlig for både turgåing, løping og lufteturer med hunden. Vinterstid byr Kongsberg på førsteklasses skimuligheter, og en kort kjøretur tar deg til Skimore Kongsberg i Funkelia med sine opplyste alpinbakker, heisanlegg og terrengpark. Skianlegget tilbyr også stisykling i sommersesongen. I tillegg innbyr Gruveåsen, Knutehytta og Jonsknuten til helårs friluftsliv med flotte skiløyper og fotturer i vakkert terreng.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er et rekkehus oppført i 2005.

Grunnmuren er konstruert med sprøytebetong, hvor veggene består av et reisverk med et lag isopor på utsiden som er dekket med et lag betong.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og er tekket med betongtakstein.

Boligen har støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 20.03.2009 for nybygg boligbygg/boder/parkeringshus/anlegg. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:
- Boligen har en loftsetasje som er innredet som loftstue. Det er ikke søkt bruksendring til varig oppholdsrom.
- Utvidet terrasse, det er ukjent om denne er søkt styret/kommunen.

Ovenstående er innredet og tilbygget uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f

eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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

Kjøleskap medfølger ikke.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.

Luft-til-luft-varmepumpe og ildsted i stue.
Gulvvarme på bad, vaskerom og gang.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er innlagt fiber.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette (det er ikke inkludert i felleskostnadene).

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Den omfattes av detaljregulering 3303 292R, Risteigen boliger, vedtatt 24.06.2004.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplaner (plan-ID 050R0, 071R, 116R, 116R4 og 385R). Detaljregulering 3303 292R, Risteigen boliger, er nyere og erstatter helt eller delvis disse eldre planene.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2030, vedtatt 22.06.2022. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - nåværende og fysisk utforming av anlegg. Nyere kommuneplan gjelder foran eldre reguleringsplaner ved eventuell motstrid.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Eiendommen berøres av hensynssone H220, støy – gul sone. Dette er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av nye støyfølsomme bruksformål. Retningslinje T-1442 om behandling av støy i arealplanlegging skal overholdes.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 919 590 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 678 359 for 2024.

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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Eier
Mouniseh Nayab
Toubi Nayab
Nader Shah Nayab

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

3303/8388/32/24:

01.12.2005 - Dokumentnr: 7578 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

01.12.2005 - Dokumentnr: 7578 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 130/2571
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 25

01.01.2020 - Dokumentnr: 537444 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0604 GNR: 8388 BNR: 32 FNR: 0 SNR: 24

01.01.2024 - Dokumentnr: 697207 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 3006 GNR: 8388 BNR: 32 FNR: 0 SNR: 24

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

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

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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

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

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

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

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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

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

Meglers vederlag og utlegg:
Provisjon* 1,00% av salgssum, minimumsprovisjon kr 39 900,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Kongsberg, kr 4 500,-
Markedspakke Kongsberg, kr 18 000,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Visningshonorar/Overtagelseshonorar per visning kr 3 500,- (1 visning inkl)
Forretningsfører - informasjonsinnhenting/eierskiftegebyr kr 1 000,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

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

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 4 400 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pri Takst AS - Tommy Kongsten den 11.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

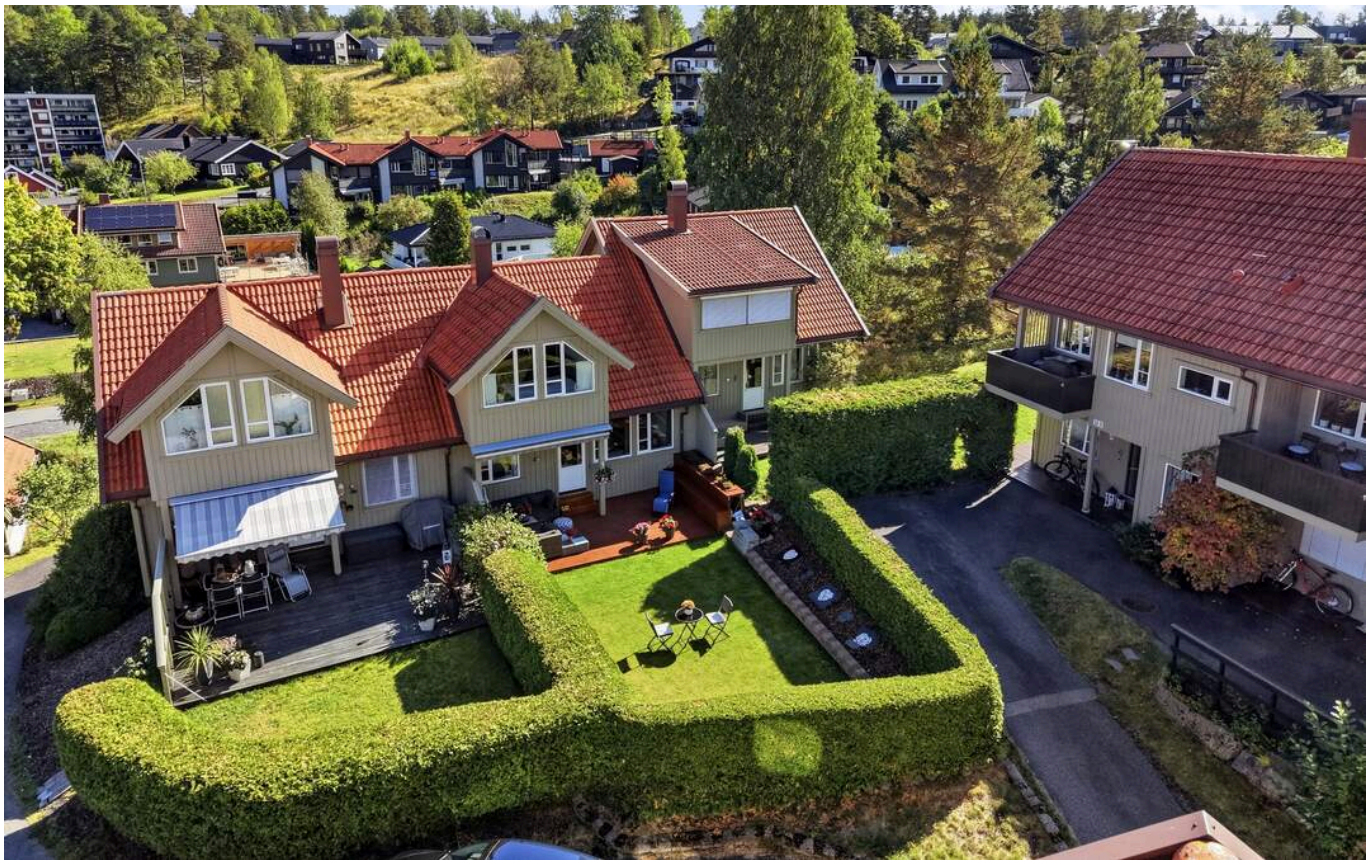
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Anita Furuholt
Eiendomsmegler
Telefon: 478 74 148
E-post: anita.furuholt@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

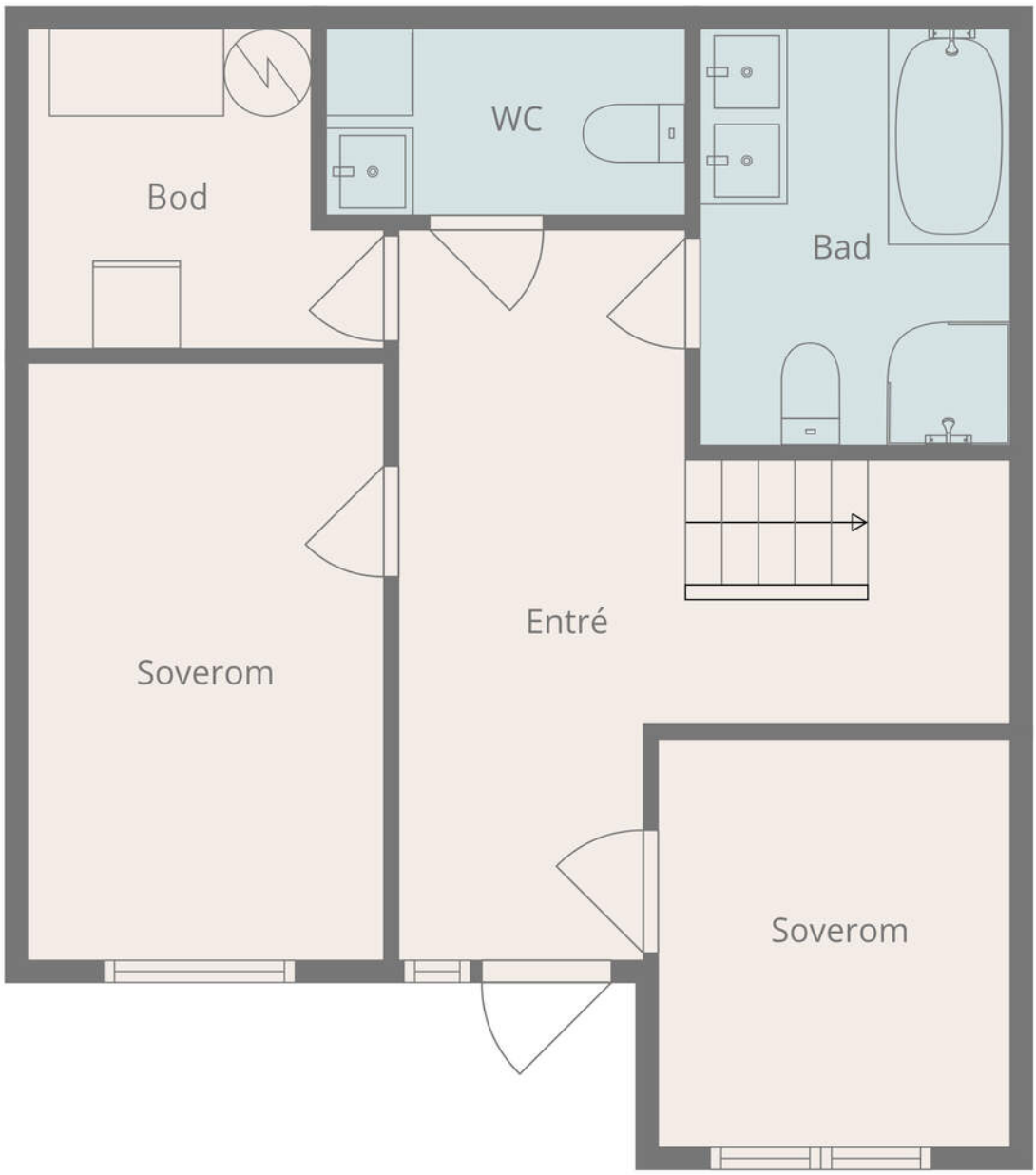






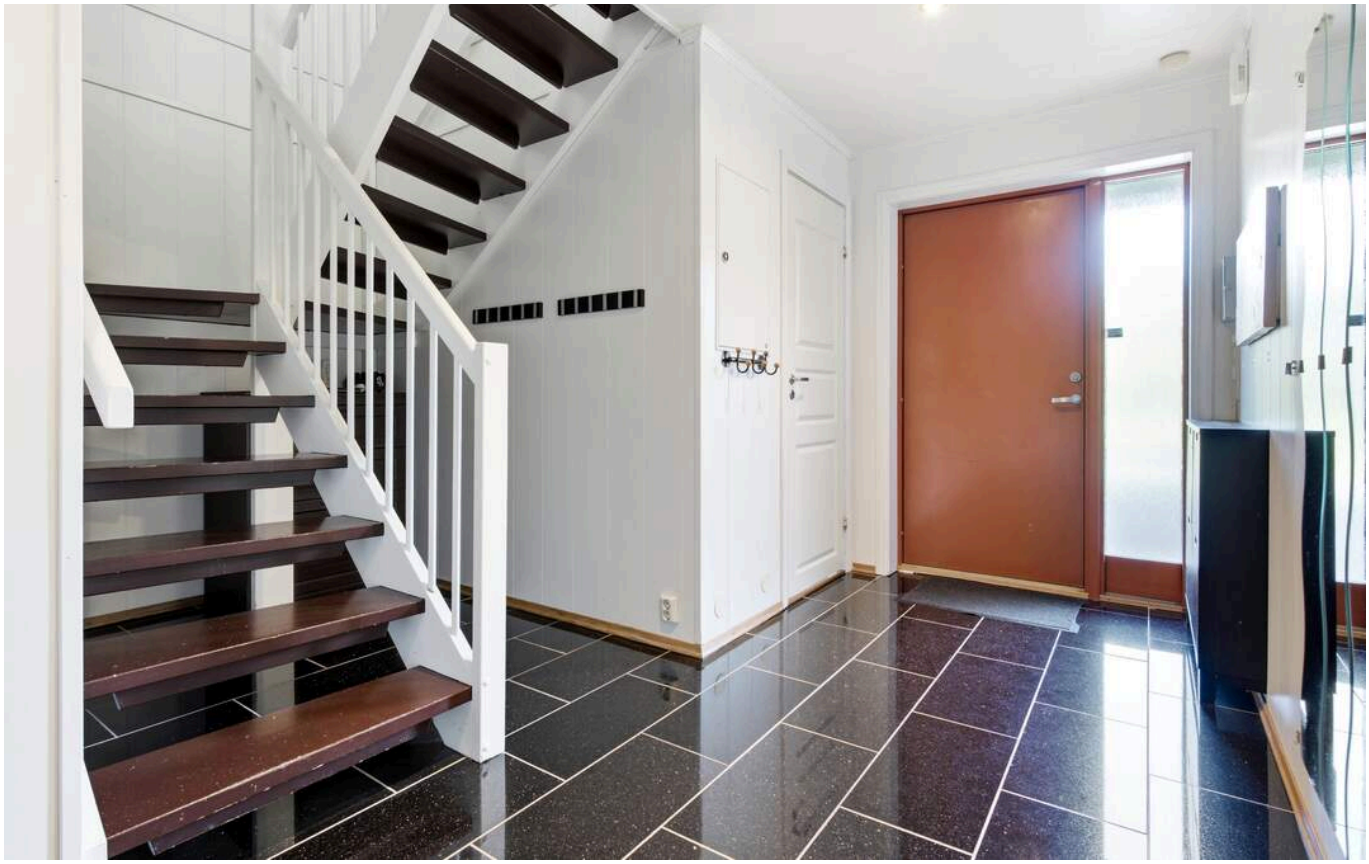






Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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







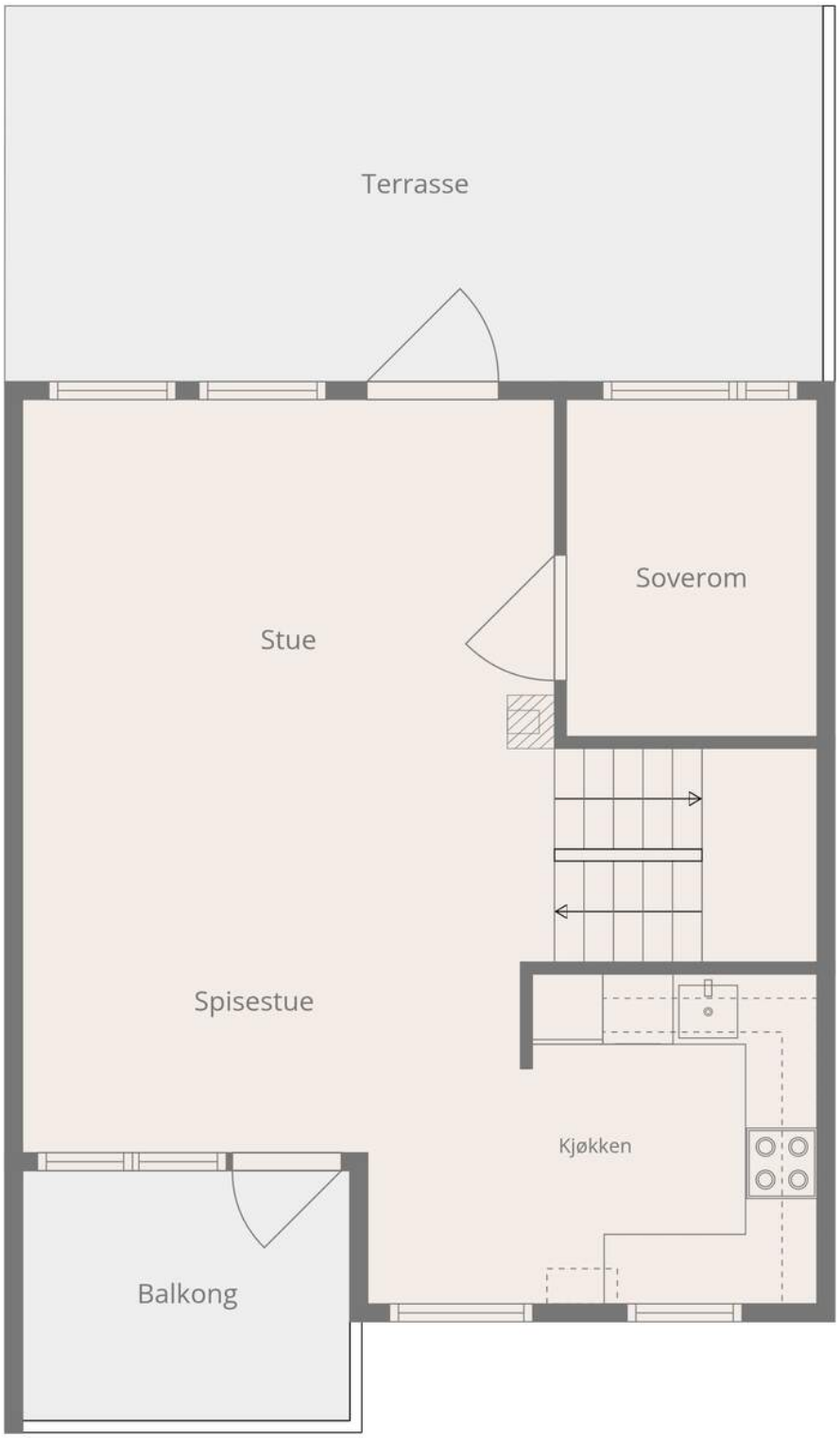












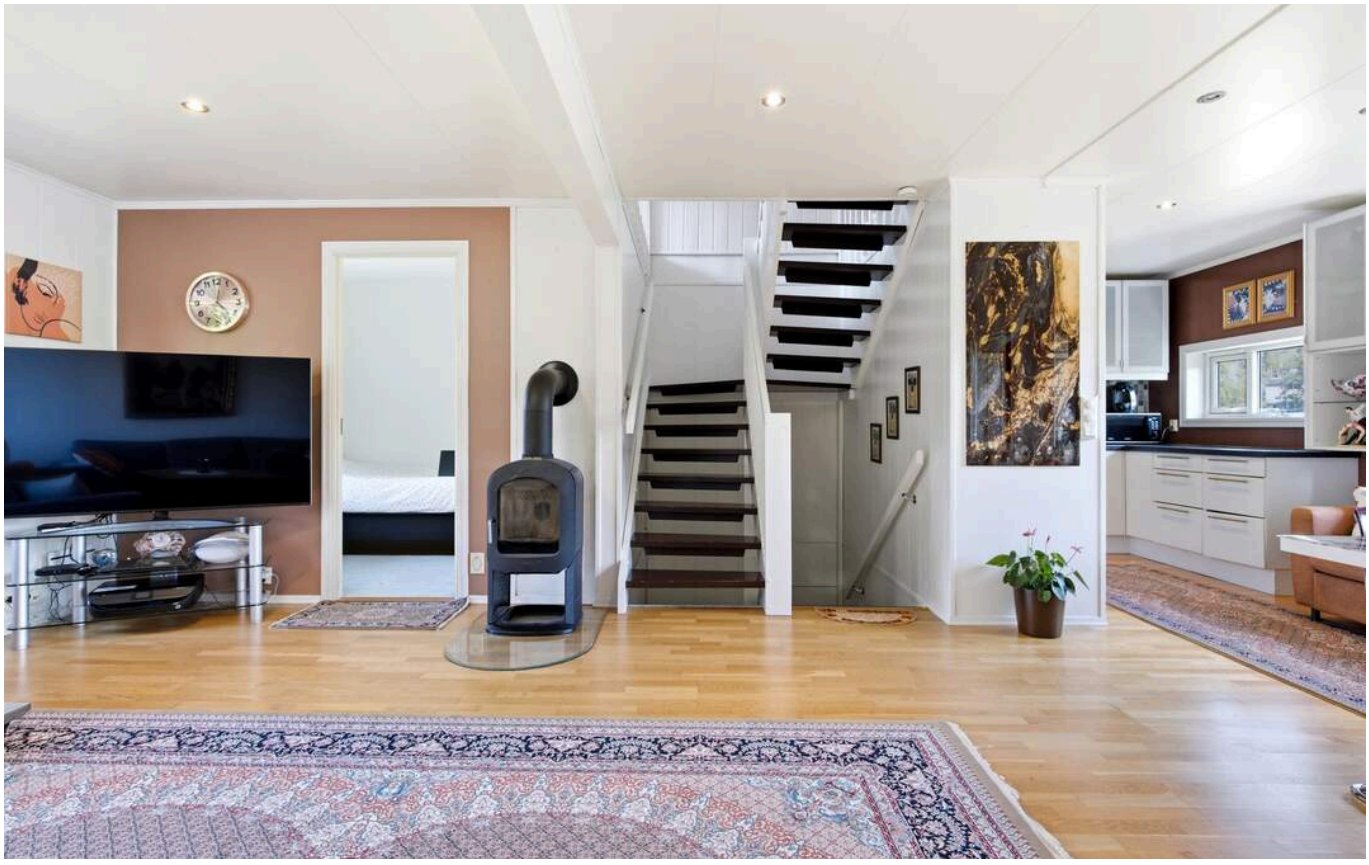
Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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






HOME







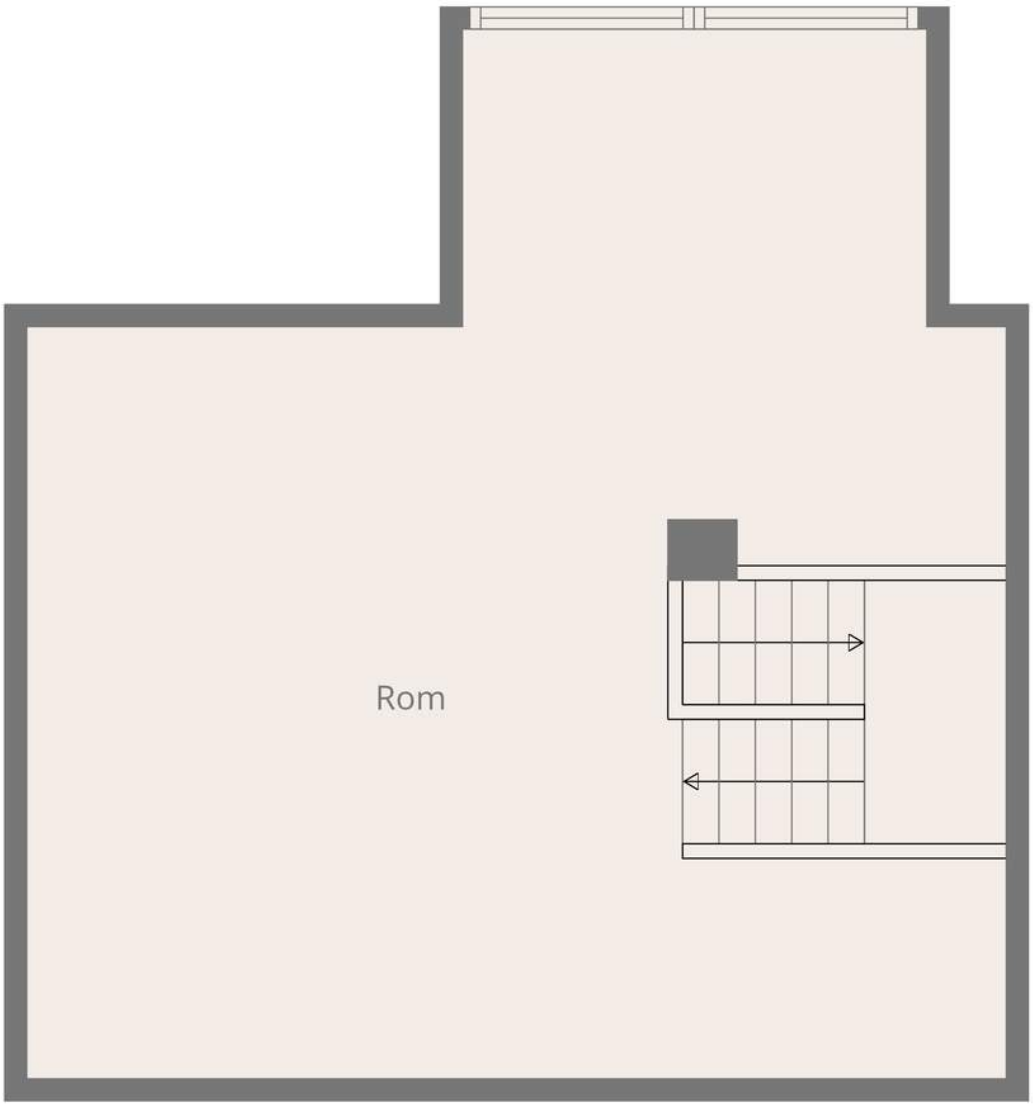












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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

























STERTEBAKKE 2E

Nabolaget Kapermoen/Skinnarberga - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 85/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 74/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjærlighetsstien Linje VY1, 115, 406	**5 min** 0.4 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	**17 min** 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 19 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 39 min**

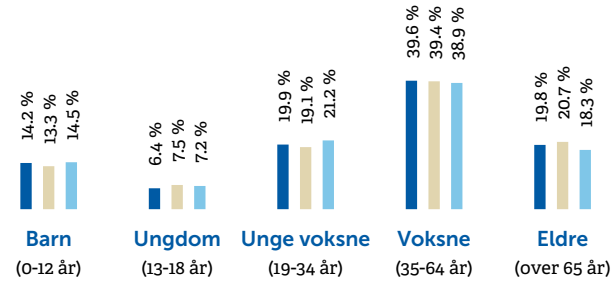
SKOLER

Madsebakken skole (1-7 kl.) 297 elever, 20 klasser	**14 min** 1.1 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 368 elever, 21 klasser	**22 min** 1.9 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 192 elever, 10 klasser	**4 min** 2.1 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	**17 min** 1.6 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	**23 min** 1.9 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	**18 min** 1.5 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	**19 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stortorvet Senter, Kongsberg	**14 min**
Sølvknuten Næring AS	**14 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kapermoen/Skinnarberga	1 604	812
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Risteigen barnehage (0-5 år) 31 barn	**7 min** 0.6 km
Madsebakken barnehage (1-5 år) 69 barn	**14 min** 1.1 km
Hovdeplassen barnehage (0-5 år) 66 barn	**16 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Joker Risteigen Søndagsåpent	**3 min** 0.2 km
Kiwi Sølvparken	**14 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

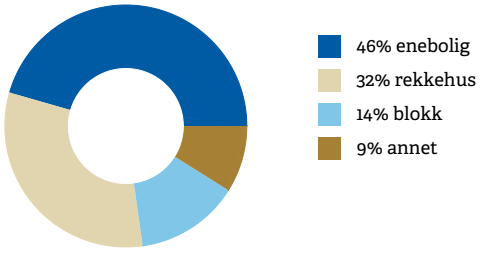
GATEPARKERING

Lett 88/100

SPORT

Madsebakken skole Ballspill, fotball	**10 min** 0.9 km
Tislegård ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	**16 min** 1.4 km
EVO Kongsberg	**18 min**
Sense trening og helse	**20 min**

BOLIGMASSE



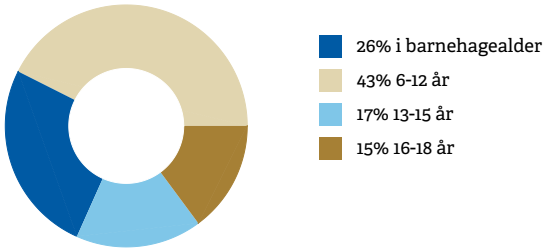
«Etablert boligområde, veldig sentralt, stille og rolig, nærbutikk, kort vei til buss»

Sitat fra en lokalkjent

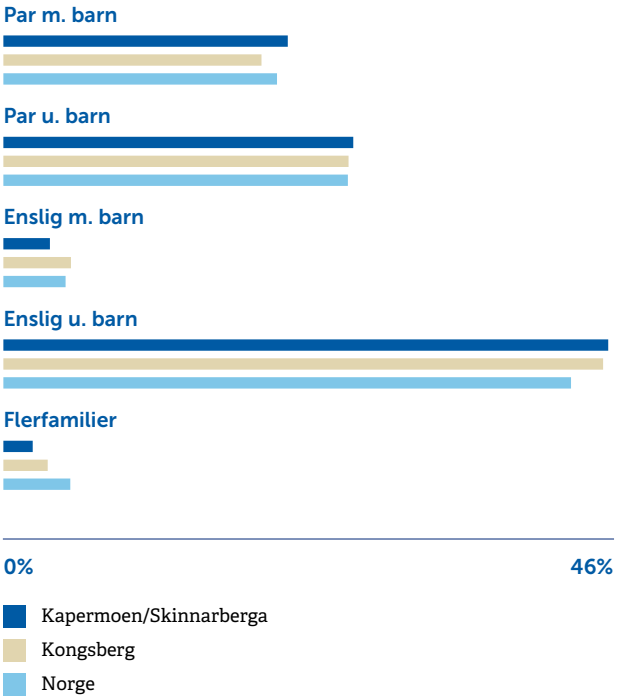
VARER/TJENESTER

Stortorvet Senter	**16 min**
Apotek 1 Stortorvet Kongsberg	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



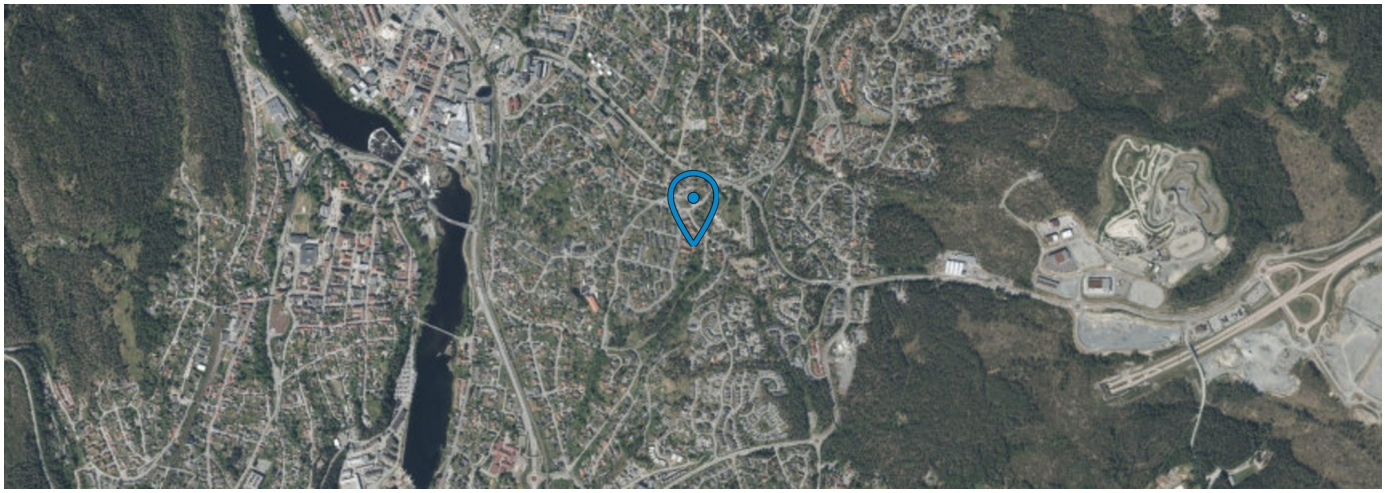
FAMILIESAMMENSETNING

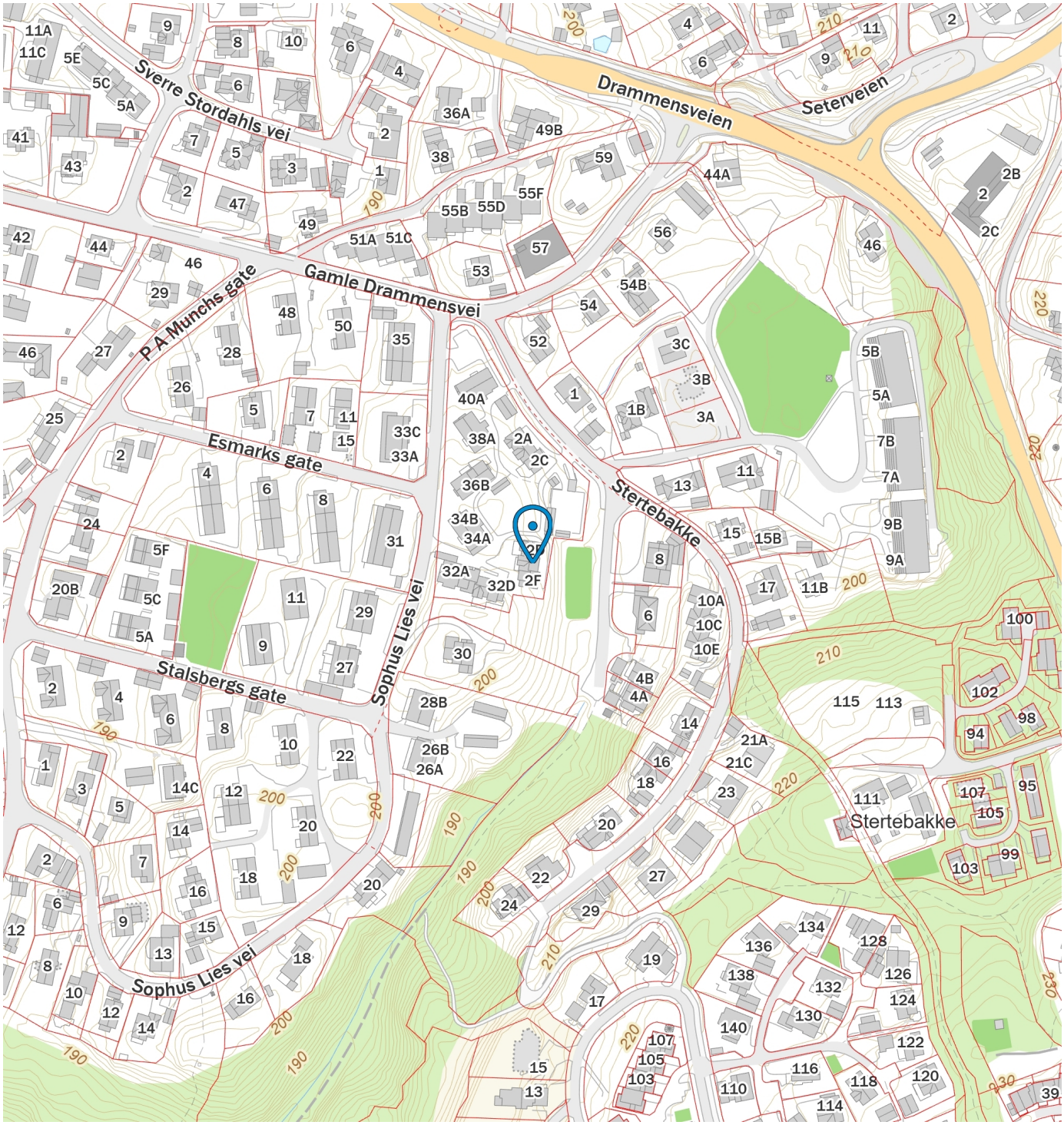


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

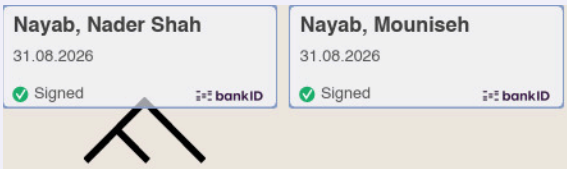
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mouniseh Nayab

Nader Shah Nayab

Boligen

Stertebakke 2E
3612 Kongsberg

3303-8388/32/0/24

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2863260405 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Boligen har sentralstøvsuger, men den er ikke i stand. Vet ikke hva feilen kan være.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- **Ja**

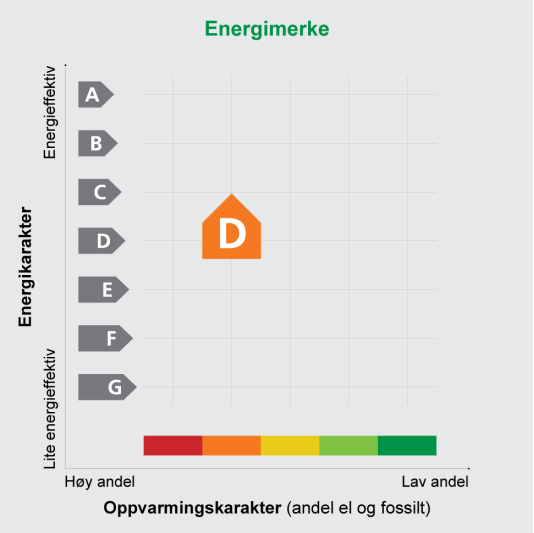
Har fått beskjed fra styret i Risteigen boligbyggelag at de skal skifte utvendige dører for alle enheter snarest.

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Stertebakke 2 E
Postnr	3612
Sted	KONGSBERG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8388
Bnr.	32
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	23461374
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2017-784664
Dato	09.06.2017



Eier	Nader Nayab
Innmeldt av	Nader Nayab

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stertebakke 2 E
Postnr/Sted: 3612 KONGSBERG
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0101
Dato: 09.06.2017 15:20:14
Energimerkenummer: A2017-784664
Ansvarlig for energiattesten: Nader Nayab
Energimerking er utført av: Nader Nayab

Gnr: 8388
Bnr: 32
Seksjonsnr: 24
Festenr:
Bygnnr: 23461374

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG

KONGSBERG kommune

gnr. 8388, bnr. 32, snr. 24

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20931-2353 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DP5005

Autorisert foretak: Pri Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Kongsten

PRI TAKST
TAKSERING OG RÅDGIVNING

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

Pri Takst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig



Tommy Kongsten

tommy@pritakst.no

481 33 333

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et rekkehus oppført i 2005 og fremstår samlet sett med normal standard og vedlikehold ut fra alder. Det er registrert flere mindre og moderate avvik, blant annet ved nedløp, utvendig kledning, vinduer, ventilasjon og enkelte innvendige overflater.

Bad og vaskerom er i hovedsak fra byggeåret, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt. Det er også registrert avvik knyttet til fallforhold, fuger, enkelte fuktskadede materialer og ventilasjon. Det elektriske anlegget anbefales kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke registrert forhold som tilsier omfattende konstruksjonsskader, men flere av de beskrevne forholdene bør følges opp med normalt vedlikehold og enkelte utbedringer.

Rekkehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Det er montert snøkroker/bøyler som snøsikring.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål, eller aluminium.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, og det er oppvarmet loftsrom.
Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til konstruksjonens alder og observasjoner fra tilgjengelige underliggende flater.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er trevinduer med 2-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 20 m² og en balkong ved kjøkken på ca. 6 m².
Terrassen ble utvidet for cirka 4 år siden, ifølge eier.

INNVENDIG Gå til side

Det er benyttet ulike materialer på overflater i boligen. Gulv, vegger og himlinger har varierende materialvalg, utførelse og alder.
Overflatene fremstår samlet sett med normal slitasje og bruksprege ut fra alder og bruk.
Boligen er konstruert med støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag.

Det er utført stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i gulvene. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell i gang i underetasjen, ca. 15 mm i stue i 1. etasje og ca. 14 mm i loftstue.

Målingene er basert på stikkprøver, og det kan forekomme andre avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.
Det er elementpipe i boligen og det er montert ildsted i stue.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom uten å påvise unormale forhold. Det er ikke registrert tegn til fuktskader i underetasjen ved den utførte hulltakingen. Det er imidlertid viktig å understreke at fravær av fuktskader i området rundt hulltakingen ikke nødvendigvis innebærer tilsvarende forhold i øvrige rom i underetasjen.
Tilstanden kan variere fra rom til rom, og det kan forekomme fuktskader i andre deler av underetasjen selv om dette ikke er synlig i området rundt den utførte hulltakingen.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.
Det er malte 3-speils fyllingsdører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er originalt fra byggeåret og ble oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på det tidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon på det utførte arbeidet.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulv er tilnærmet flatt
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Badet har elektrisk avtrekk ut på yttervegg og tilluft under dør.
Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er originalt fra byggeåret og ble oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på det tidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon på det utførte arbeidet.
Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt er våtromstapet.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i våtsonen, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av vaskerommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er montert en sentralstøvsuger som står i boden.
Tilstanden er ikke vurdert i denne rapporten, og funksjonen er ikke testet. Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Beskrivelse av eiendommen

TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.
Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2005.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse fra byggeåret.
Fuktsikringen er ikke synlig på grunn av terrasseplattinger.
Grunnmuren er konstruert med sprøytebetong. Veggene består av et reisverk med et lag isopor på utsiden, som deretter er dekket av et omtrent 100 mm tykt lag med betong sprøytet på utvendig.
Det er en skrånende tomt.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2005 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL/PE) fra 2005 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m²
Totalpris	4 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

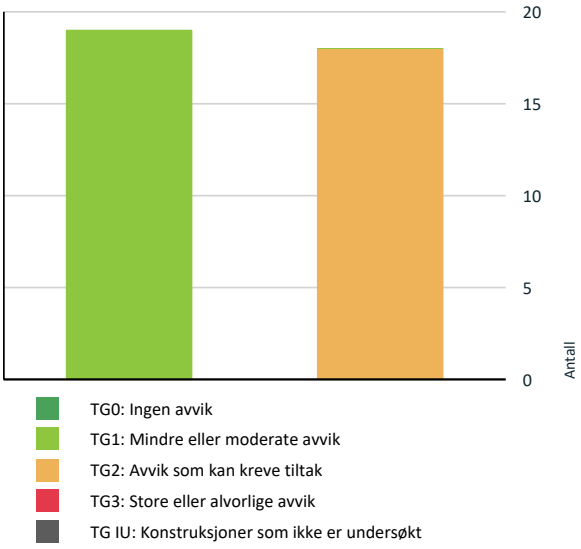
Det er registrert avvik fra de byggemeldte tegningene.
Loftetasjen er på tegningene angitt som uinnredet loft, men arealet er innredet og benyttes som en stor loftstue.
Bruken av loftetasjen er ikke i samsvar med de byggemeldte tegningene. Det bør avklares om dagens bruk krever ytterligere behandling eller godkjenning fra kommunen.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Registreringene i rapporten bygger på en visuell befaring på nivå 1, uten destruktive inngrep, med unntak av undersøkelser som følger av gjeldende standard. Skjulte feil, skader eller utilgjengelige forhold kan derfor ikke utelukkes.

Bildene viser representative observasjoner fra befaringen, men ikke nødvendigvis hele omfanget av et avvik eller alle berørte bygningsdeler.

Kostnadsestimatene er veiledende faglige anslag basert på registrerte avvik og tilgjengelig informasjon. Estimatene gjelder det beskrevne omfanget, med mindre annet er opplyst, og bygger ikke på prosjektering, detaljundersøkelser eller innhentede tilbud. Faktiske kostnader kan variere ut fra valg av løsning, materialer, utførende og forhold som avdekkes under arbeidet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  Boligen ligger i et område med moderate til lave verdier av radon, noe som er NGUs laveste aktsomhetsgrad.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2005

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Rekkehus, bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget har blitt jevnlig vedlikeholdt, men vesentlige oppgraderinger har ikke blitt utført.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Det er montert snøkroker/bøyler som snøsikring.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål, eller aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det er observert frostsprengning i enkelte nedløp.

Nedløp bør ikke føres ned i bakken. Det anbefales at nedløp har utkast ut på bakkenivå, slik at vannet fordrøyes på egen tomt.

Konsekvens/tiltak
• Frostsprengte nedløp bør skiftes ut for å hindre lekkasje og økt fuktbelastning på konstruksjoner, noe som kan redusere levetiden til bygningsdelene.

Nedløp bør føres ut på bakkenivå med utkast, slik at vannet fordrøyes på egen tomt og ikke gir økt risiko for fuktskader eller overbelastning av dreneringssystemet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, og det er oppvarmet loftsrom.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til konstruksjonens alder og observasjoner fra tilgjengelige underliggende flater.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

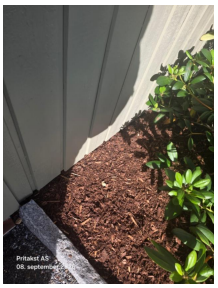
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Kledningen er stedvis noe nær terrenget og vil bli utsatt for mer fukt enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres lokal utbedring for å øke avstanden mellom kledning og terreng, slik at fuktbelastningen reduseres.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen.



Kledningen er stedvis noe nær terrenget og vil bli utsatt for mer fukt enn anbefalt.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer mangler beslag på vannbrett på vinduer, beslaget skal sikre at fuktighet ikke kommer inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres beslag på vannbrettene for å hindre at fuktighet trenger inn i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler.



Vinduer mangler beslag på vannbrett på vinduer, beslaget skal sikre at fuktighet ikke kommer inn i konstruksjonen.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Tilstandsrapport

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 20 m² og en balkong ved kjøkken på ca. 6 m².
Terrassen ble utvidet for cirka 4 år siden, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

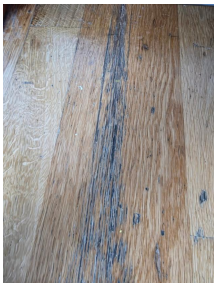
Det er benyttet ulike materialer på overflater i boligen. Gulv, vegger og himlinger har varierende materialvalg, utførelse og alder. Overflatene fremstår samlet sett med normal slitasje og bruksprege ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en mindre fuktskade på gulvet ved kjøleskapet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Parketten bør slipes og lakkeres på nytt for å utbedre fuktskaden.



Det er registrert en mindre fuktskade på gulvet ved kjøleskapet på kjøkkenet.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen er konstruert med støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag.

Det er utført stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i gulvene. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell i gang i underetasjen, ca. 15 mm i stue i 1. etasje og ca. 14 mm i loftstue.

Målingene er basert på stikkprøver, og det kan forekomme andre avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område med moderate til lave verdier av radon, noe som er NGUs laveste aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
Sporfilm for måling av radonverdier kan bestilles her: https://radongruppen.no/produkter/radonmaling/sporfilmer
Måling av radon gjøres i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april (bør helst være frost i bakken).



Boligen ligger i et område med moderate til lave verdier av radon, noe som er NGUs laveste aktsomhetsgrad.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe i boligen og det er montert ildsted i stue.

Vurdering av avvik:
• Ved visuell kontroll ble det registrert sprekker i den ildfaste steinen innvendig i ildstedet. For å lukke avviket må den skadede steinen skiftes ut.

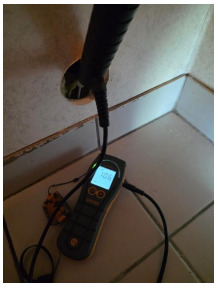
Konsekvens/tiltak
• Den skadede ildfaste steinen bør skiftes ut for å lukke avviket.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vaskerom uten å påvise unormale forhold.
Det er ikke registrert tegn til fuktskader i underetasjen ved den utførte hulltakingen. Det er imidlertid viktig å understreke at fravær av fuktskader i området rundt hulltakingen ikke nødvendigvis innebærer tilsvarende forhold i øvrige rom i underetasjen. Tilstanden kan variere fra rom til rom, og det kan forekomme fuktskader i andre deler av underetasjen selv om dette ikke er synlig i området rundt den utførte hulltakingen.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

⚠ Innvendige trapper

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte 3-speils fyllingsdører i boligen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er originalt fra byggeåret og ble oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på det tidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon på det utførte arbeidet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er hull i veggflisene som er fylt med silikon etter tidligere utstyr på veggene.

• Det er registrert ris i fug mot pipe.

• Det er registrert svelleskader på døren inn til badet.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet har ingen registrert funksjonsmessig betydning og vurderes hovedsakelig som kosmetisk. Utbedring er ikke nødvendig, men kan utføres dersom det er ønskelig av estetiske hensyn.

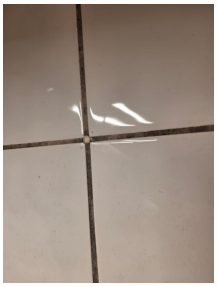
• Det bør foretas lokal utbedring av riss i fug mot pipe for å hindre fuktinntrengning.

• Svelleskadene skyldes fuktpåvirkning og kan medføre videre deformasjon og nedbrytning av dørbladet. Døren bør beskyttes mot videre fuktbelastning og utbedres eller skiftes dersom skadene utvikler seg.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

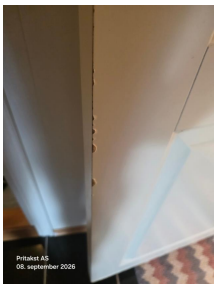
Tilstandsrapport



Det er hull i veggfliser som er fylt med silikon etter gammelt utstyr på veggene.



Det er registrert ris i fug.



Det er registrert svelleskader på døren inn til badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulv er tilnærmet flatt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er registrert soppsporer i silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert 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.
- Silikonfugen bør skiftes ut for å hindre videre vekst av sopp og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Tilstandsrapport



Det er synlig at membranen er ført inn under klemringen i sluket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Festet som holder fronten på badekaret er knekt.

Konsekvens/tiltak

• Festet som holder fronten på badekaret bør repareres eller skiftes ut for å sikre stabilitet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

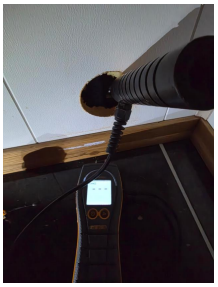
Badet har elektrisk avtrekk ut på yttervegg og tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Tilstandsrapport

Våtrommet er originalt fra byggeåret og ble oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på det tidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon på det utførte arbeidet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig tettesjikt ved terskelen.
• Det er registrert soppsporer i silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på tettesjikt ved terskelen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og det er økt risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.
• Silikonfugen bør skiftes ut for å fjerne soppsporer og redusere risikoen for videre soppvekst, som kan føre til dårlig inneklima og skade på konstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt er våtromstapet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er registrert utettheter rundt rørgjennomføringene.

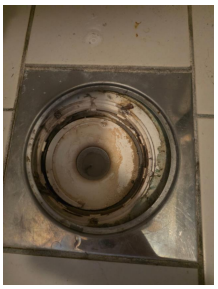
Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

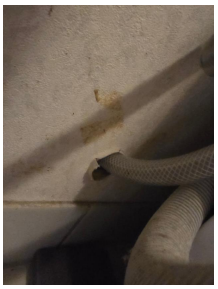
Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Tilstandsrapport

• Utettheter rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Gjennomføringene bør tettes og utføres med en løsning som sikrer tilfredsstillende tetthet.



Det er synlig at membranen er ført inn under klemringen i sluket.



Det er registrert utettheter rundt rørgjennomføringene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun ventil i yttervegg på våtrommet. Våtrom bør minimum ha mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

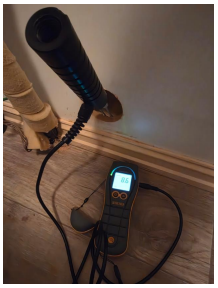
• Det bør etableres mekanisk avtrekk på våtrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert levetid på bygningsdeler.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i våtsonen, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av vaskerommet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert litt rust nederst i fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne rust og sørge for god ventilasjon i fordelerskapet for å hindre videre rustdannelse.
Dersom rustutviklingen ikke stoppes, kan det på sikt føre til svekkelse av skapets bunn og mulig lekkasjefare.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.

Vurdering av avvik:

• Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon.
På kjøkkenet er avtrekket begrenset til kjøkkenventilatoren, som kun er i drift når denne aktiveres.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning, særlig på vaskerommet. Funksjonen til den naturlige ventilasjonen bør kontrolleres, og mekanisk avtrekk kan vurderes dersom luftutskiftingen er utilstrekkelig.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert en sentralstøvsuger som står i boden.
Tilstanden er ikke vurdert i denne rapporten, og funksjonen er ikke testet. Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.
TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede/Glitre eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.
På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse fra byggeåret.
Fuktsikringen er ikke synlig på grunn av terrasseplattinger.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er konstruert med sprøytebetong. Veggene består av et reisverk med et lag isopor på utsiden, som deretter er dekket av et omtrent 100 mm tykt lag med betong sprøytet på utvendig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er en skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger innenfor marin grense og i et område der NGUs kartlegging viser mulighet for marin leire.

Konsekvens/tiltak

• Kartopplysningen dokumenterer ikke ustabile grunnforhold. Ved større terrenginngrep eller tiltak som påvirker grunnen bør behovet for geoteknisk vurdering avklares.



Eiendommen ligger innenfor marin grense.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2005 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL/PE) fra 2005 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område med moderate til lave verdier av radon, noe som er NGUs laveste aktsomhetsgrad.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
Sporfilm for måling av radonverdier kan bestilles her: https://radongruppen.no/produkter/radonmaling/sporfilmer
Måling av radon gjøres i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april (bør helst være frost i bakken).

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede/Glitre eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.
På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m²/134 m²

Rekkehus: Loftstue, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Entré, Hall m/trapp, Bad, 2 Bod, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 400 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongsbakken 39 ,3612 KONGSBERG 111 m² 2003 3 sov	11-08-2026	4 100 000	**4 100 000**		4 100 000	**36 937**
2	Kongsbakken 37 ,3612 KONGSBERG 111 m² 2003 3 sov	04-08-2026	3 950 000	**3 900 000**		3 900 000	**35 135**
3	Esmarks gate 4 ,3612 KONGSBERG 96 m² 1957 3 sov	16-04-2026	3 100 000	**3 250 000**	36 789	3 286 789	**34 237**
4	Stalsbergs gate 12 ,3612 KONGSBERG 106 m² 1959 3 sov	17-03-2026	3 050 000	**3 350 000**	256 440	3 606 440	**34 023**
5	Kongsbakken 15 ,3612 KONGSBERG 110 m² 2002 4 sov	07-05-2026	3 800 000	**3 690 000**		3 690 000	**33 545**
6	Stertebakke 2B ,3612 KONGSBERG 128 m² 2005 3 sov	30-10-2025	4 400 000	**4 350 000**		4 350 000	**32 463**
7	Sophus Lies vei 29 ,3612 KONGSBERG 107 m² 1958 3 sov	08-04-2026	3 100 000	**3 250 000**	117 496	3 367 496	**31 472**

Kilde :
Eiendomsverdi

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

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

Fellesutgifter	Kr.	31 536
Kommunale avgifter (Årsprognose)	Kr.	24 012
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**55 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 550 000
Garasje	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**3 900 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 900 000**

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 900 000**

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

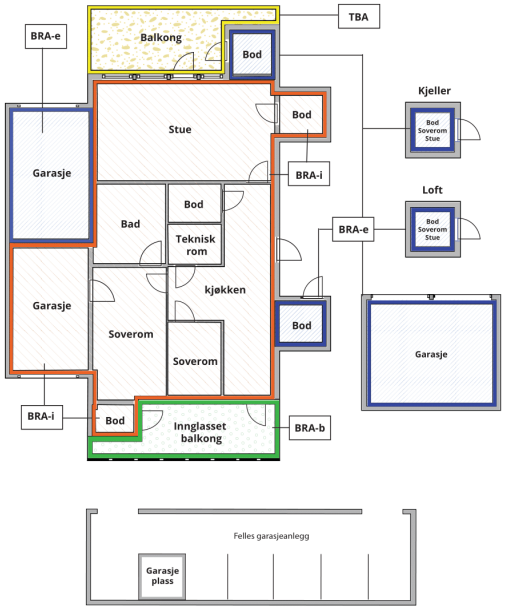
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftetasje	37			37		6	43
1. etasje	50			50	26		50
Underetasje	47			47			47
SUM	**134**				**26**	**6**	**140**
SUM BRA	**134**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Loftstue m/trapp		
1. etasje	Stue/kjøkken m/trapp, soverom		
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, bod, vaskerom	Bod, eksternt bygg	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik fra de byggemeldte tegningene. Loftetasjen er på tegningene angitt som uinnredet loft, men arealet er innredet og benyttes som en stor loftstue.
Bruken av loftetasjen er ikke i samsvar med de byggemeldte tegningene. Det bør avklares om dagens bruk krever ytterligere behandling eller godkjenning fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble montert ny varmepumpe i 2023. I tillegg er det montert markise på terrassen, skiftet enkelte fliser i hallen i underetasjen og terrassen ble utvidet i 2022.

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Nader Shah Nayab	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8388	32		24	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stertebakke 2E

Hjemmelshaver
Nayab Mouniseh, Nayab Nader Shah, Nayab Toubi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Stertebakke, et etablert boligområde øst for Kongsberg sentrum. Området har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som det er relativt kort avstand til sentrum med butikker, servicetilbud, skole, barnehage og offentlig kommunikasjon. Det er også kort vei til dagligvarebutikk og bussholdeplass. Området har gode muligheter for tur og friluftsliv i nærliggende naturområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Andel av felles pent opparbeidet hagetomt.
Sameiet har ansvaret for vedlikehold av fellesområdene, mens hver enkelt seksjon er ansvarlig for hagen som naturlig tilligger og disponeres av hver leilighet.

Garasje

Boligen disponerer 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbillader på plassen, og denne følger med.

Bod

Boligen har en bod utvendig på ca. 5 m².

Varme generelt

Boligen oppvarmes med varmepumpe og ildsted i stue, varmekabler på bad, vaskerom og gang. Varmekildene er ikke funksjonstestet i forbindelse med befaringen.

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.12.2004	Seksjonstegninger	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.03.2009		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stertebakke 2E , 3612 KONGSBERG
Gnr 8388 - Bnr 32
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

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

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**8388**	**32**	**0**	**24**	Stertebakke 2E, 3612 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	6537.21m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	6537.22m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1163.98m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3303 292R	Risteigen boliger (24.6.2004)	Konsentrert småhusbebyggelse	6536.82m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
050R0	Drammensv.-Gamle Drammensv - Endring av planen (15.4.1975)
071R	Stertebakkeveien - Gamle Drammensvei (5.8.1976)
116R	Risteigen (14.8.1979)
116R4	Risteigen - omgjøring av friareal til tomt (20.11.1996)
385R	Gamle Drammensvei 55 (13.4.2011)

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

PLANID	Plannavn

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

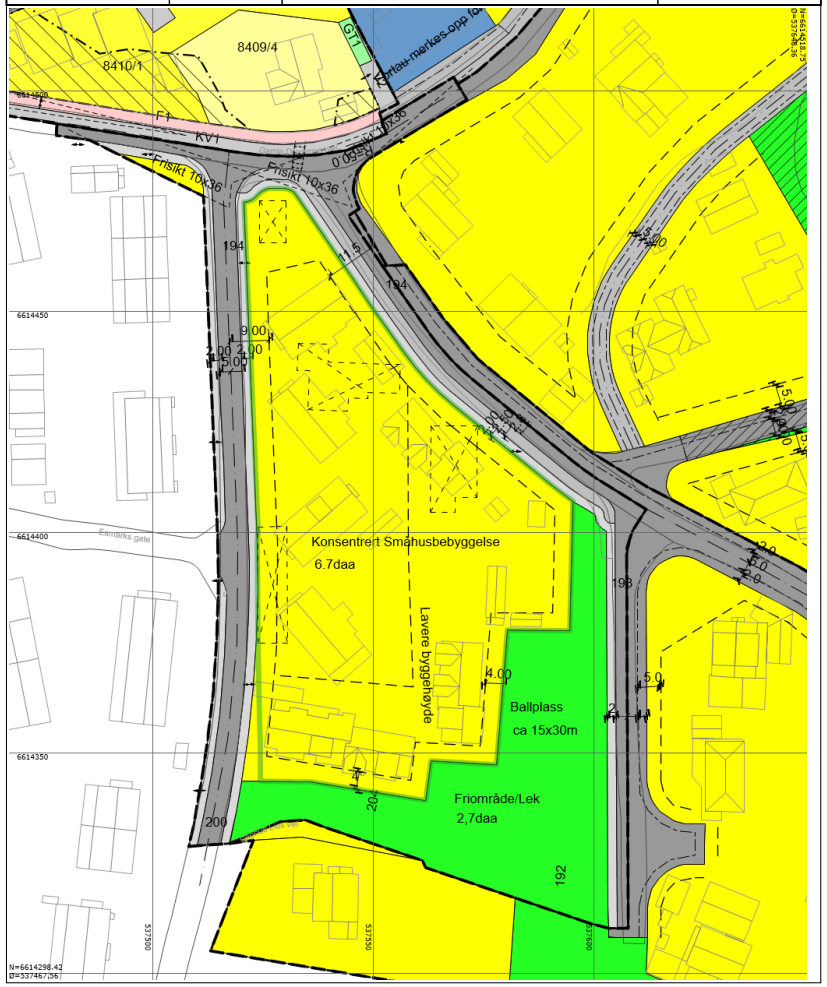
PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8388	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 24
	Adresse:	Stertebakke 2E 3612 KONGSBERG			
	Annen info:	Risteigen boliger			



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Felles lekeareal
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Fortau
- Kommunalveg gatenavn_
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- RpGrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Forretning
- Annen veggrunn
- Offentlig friområde
- Gul sone iht. T-1442
- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Privatveg gatenavn_
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- RpStøyGrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kant kjørebane
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Turveg

Kongsberg kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8388	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 24
	Adresse:	Stertebakke 2E 3612 KONGSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

Vår saksbehandler
Arnt Idar Jørstad tlf. 32866442

Dato:
20.03.2009
Deres ref.

Arkivsak:
04/2988-24
Arkivkode
MAT 8388/6

KOPI

Prokonsult AS
Storgata 8

3611 KONGSBERG

Bygningsnr../Adresser:
Boligbygg A 23461307 -Sophus Lies vei 40 ABCD
Boligbygg B 23461315 -Sophus Lies vei 38 ABCD
Boligbygg C 23461323 -Sophus Lies vei 36 ABC
Boligbygg D 23461331 -Sophus Lies vei 34 ABCD
Boligbygg E 23461358 -Sophus Lies vei 32 ABCD
Boligbygg F 23461366 -Stertebakke 2 ABC
Boligbygg G 23461374 -Stertebakke 2 DEF
Bod A 23461404
Bod B 23461390
Bod C, Parkeringskjeller/-dekke 23461382
Søppelbod 23461730

FERDIGATTEST
NYBYGG BOLIGBYGG/BODER/PARKERINGSHUS/ANLEGG
SOPHUS LIES VEI/STERTEBAKKE - TILTAKSHAVER SOPHUS EIENDOM AS

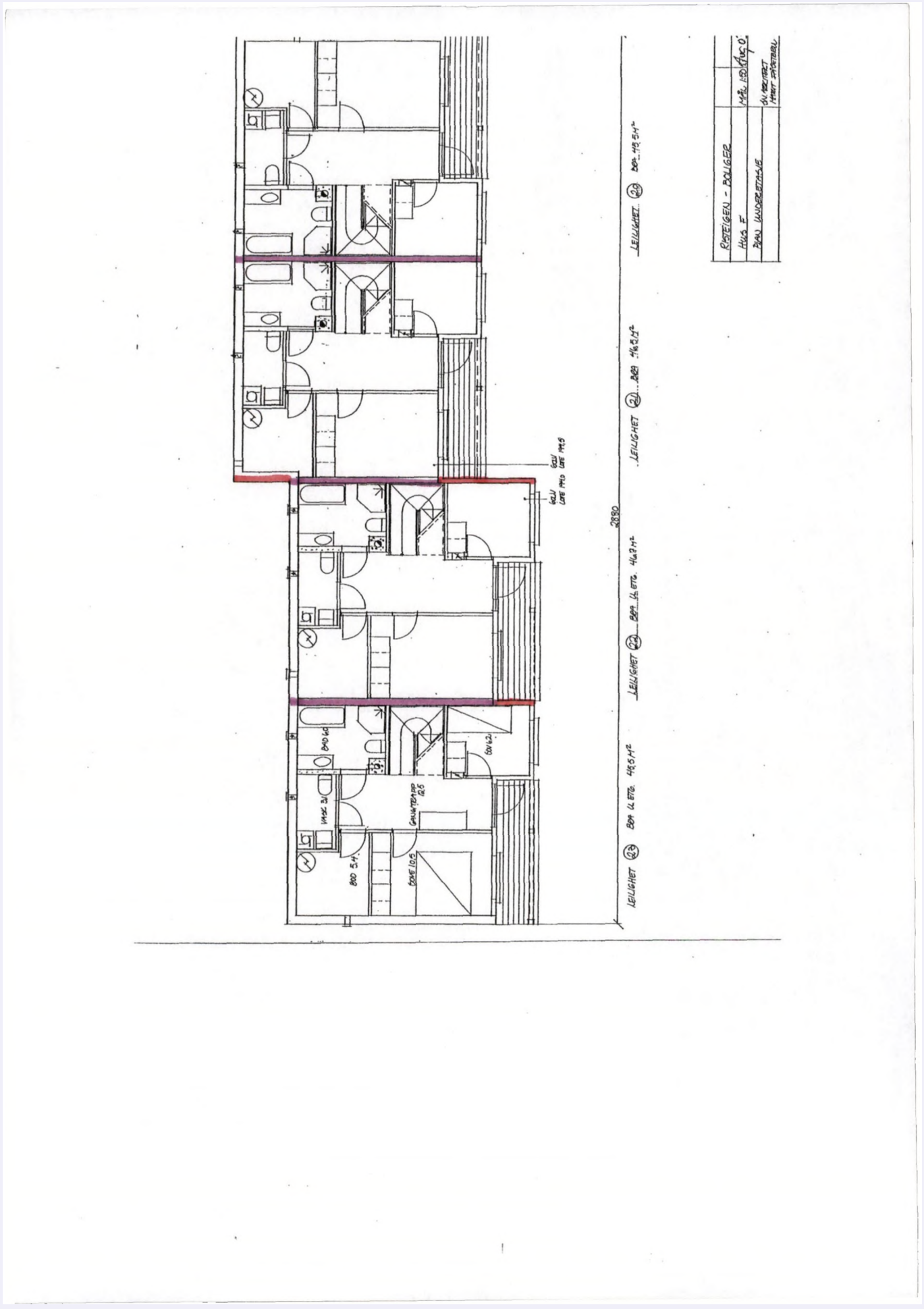
Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon mottatt 27.02.2009. Jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34.

Eventuelle spørsmål rettes til vårt servicekontor, tlf 32 86 64 30. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

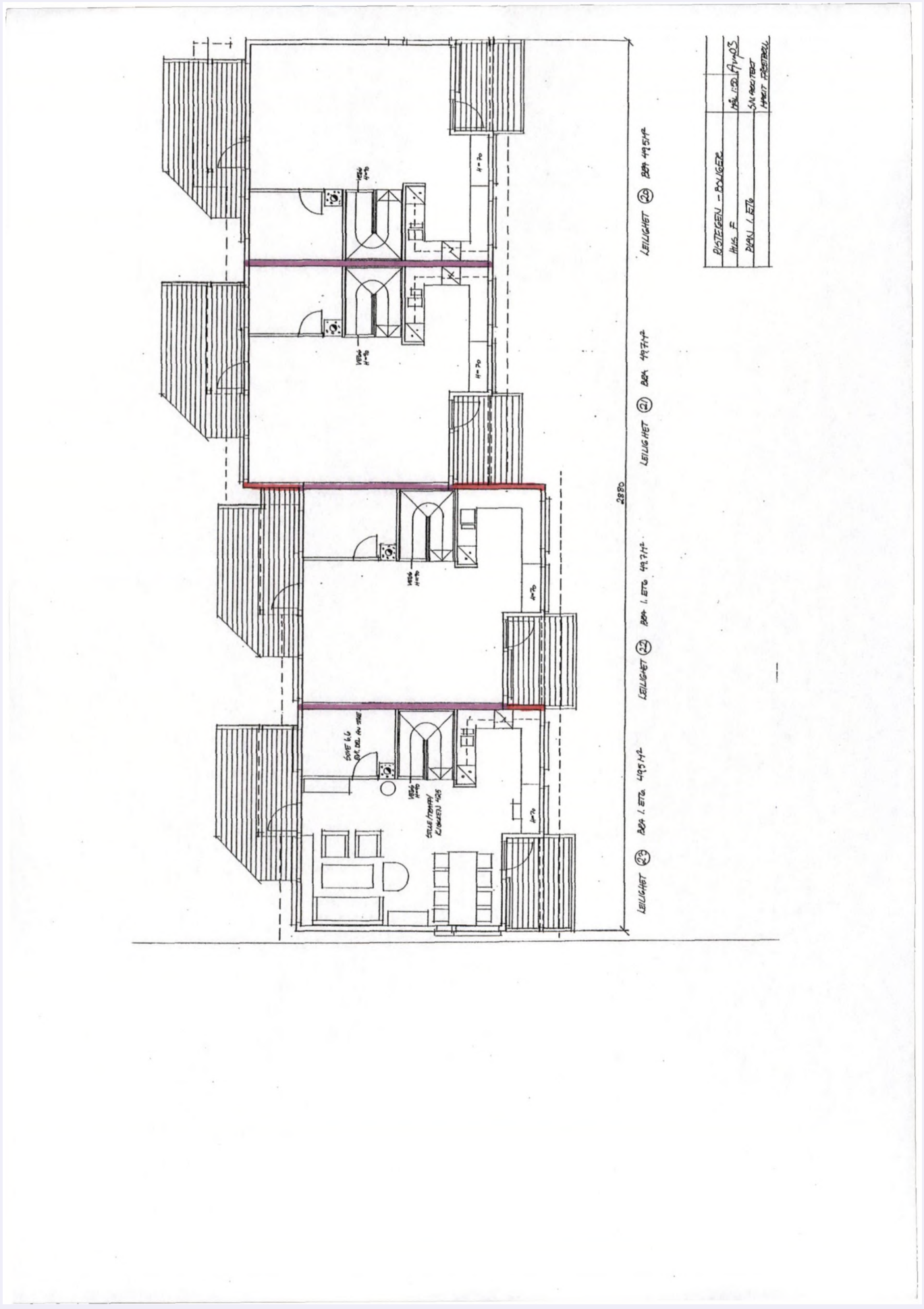
Med vennlig hilsen
Arnt Idar Jørstad
saksbehandler

Kopi:
Geodata, her
Brannsjefen, her
Økonomitjenesten v/Mari-Ann, her
Argentum Entreprenør AS, Postboks 545, 3605 KONGSBERG
Sophus Eiendom AS, Daniel Barths vei 3, 3612 KONGSBERG
Mester-Rør AS, Schwabes gate 9, 3611 KONGSBERG

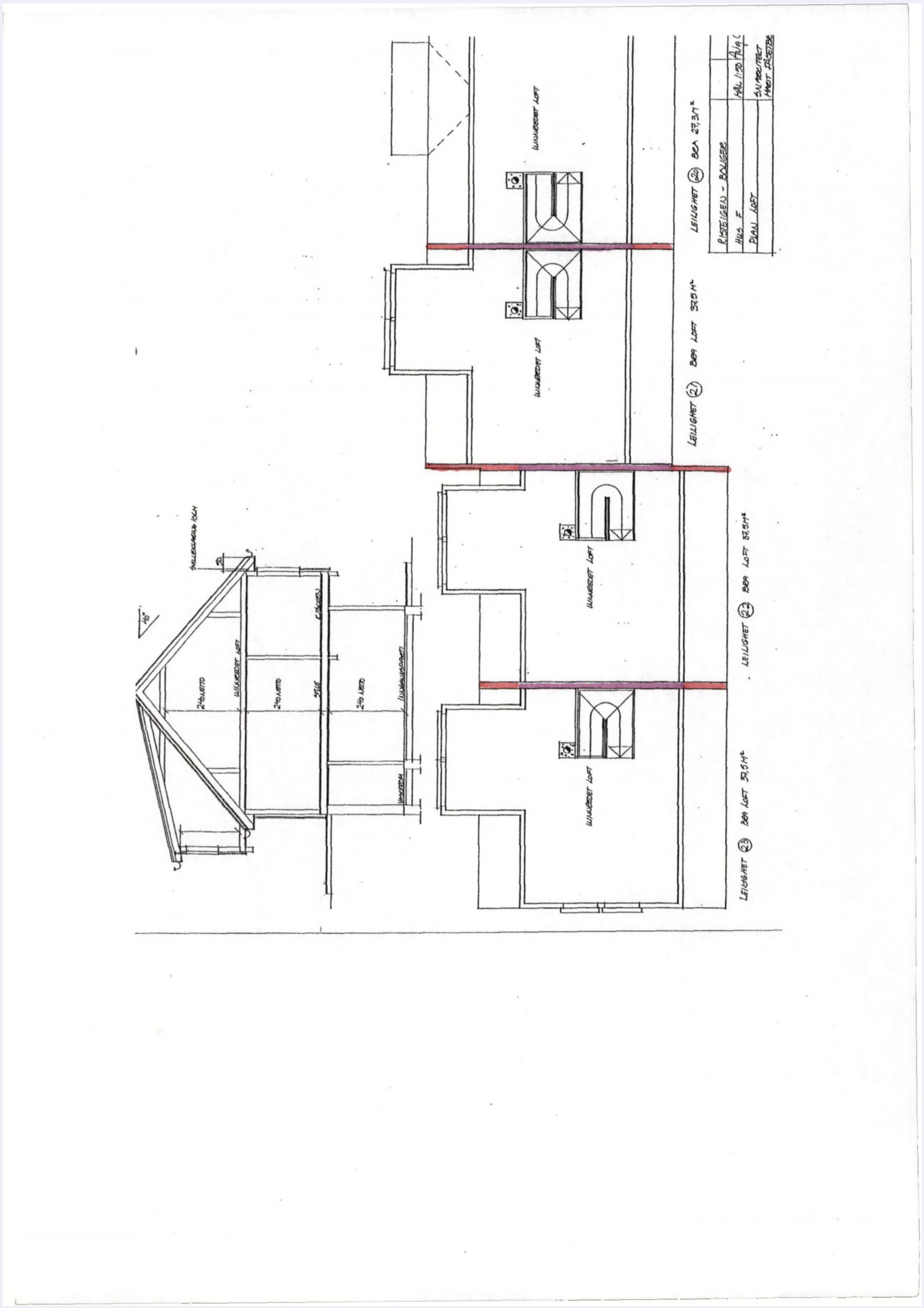
Vedlegg: Kommunalinformasjon



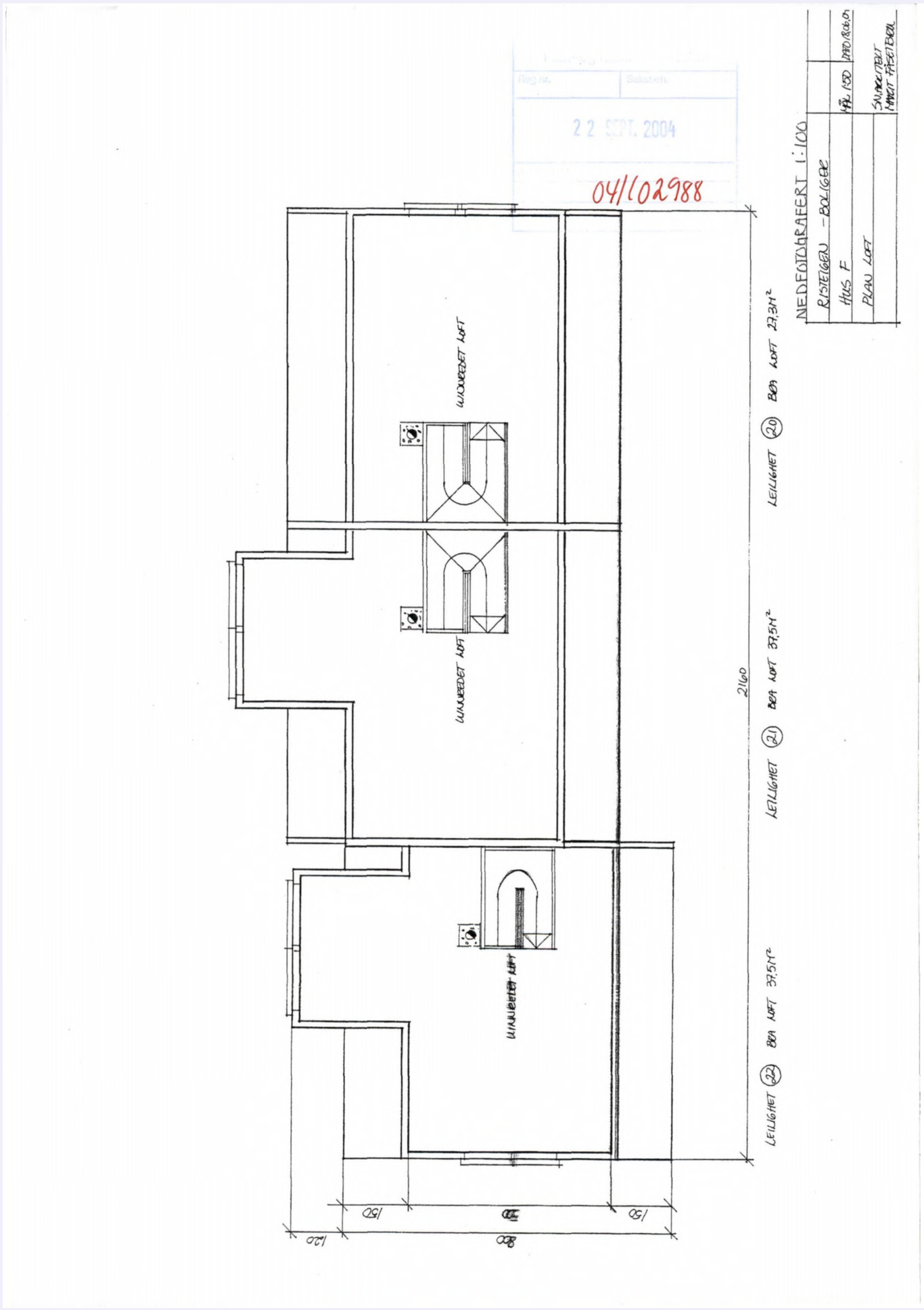
Vedlegg: Kommunalinformasjon



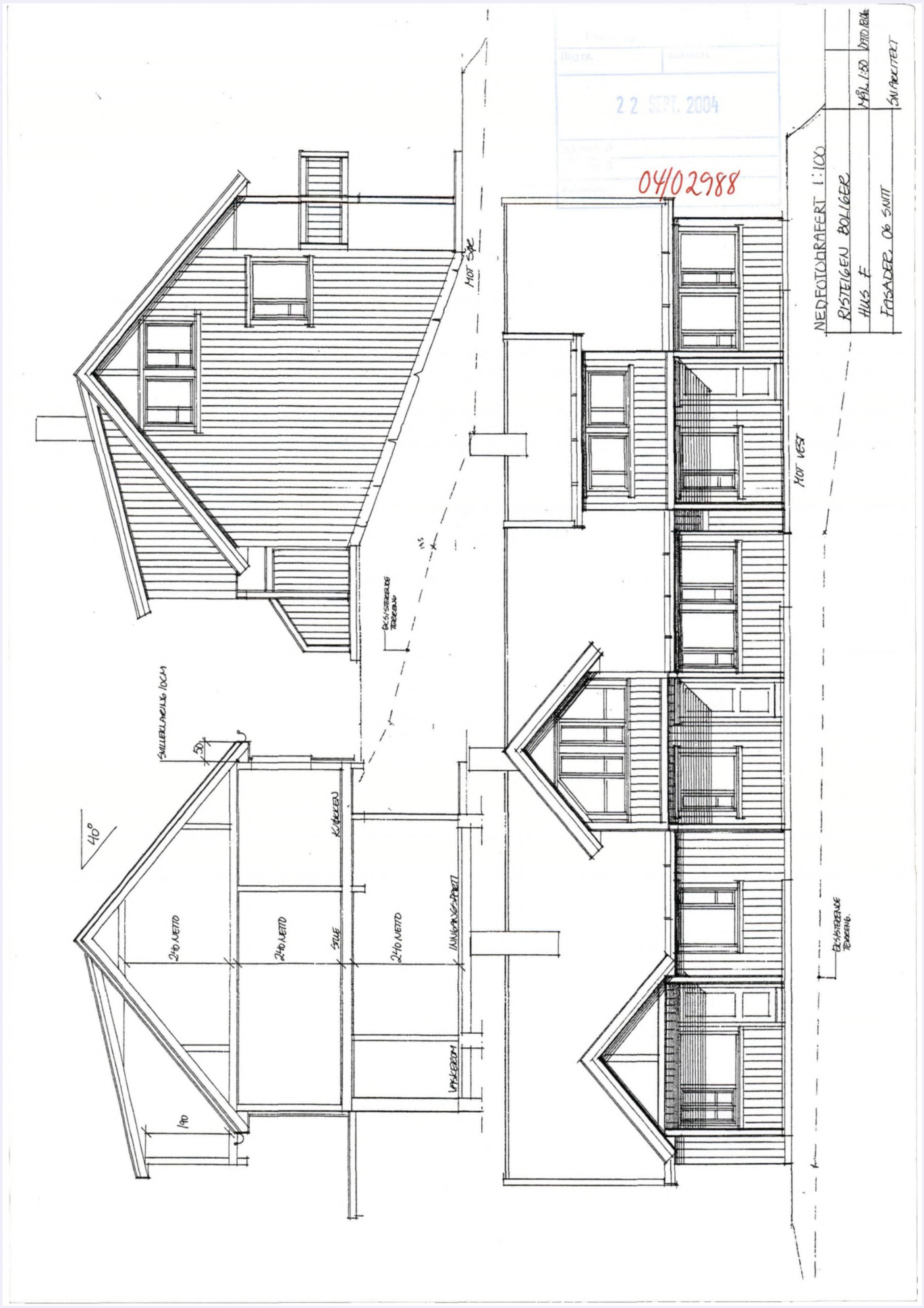
Vedlegg: Kommunalinformasjon



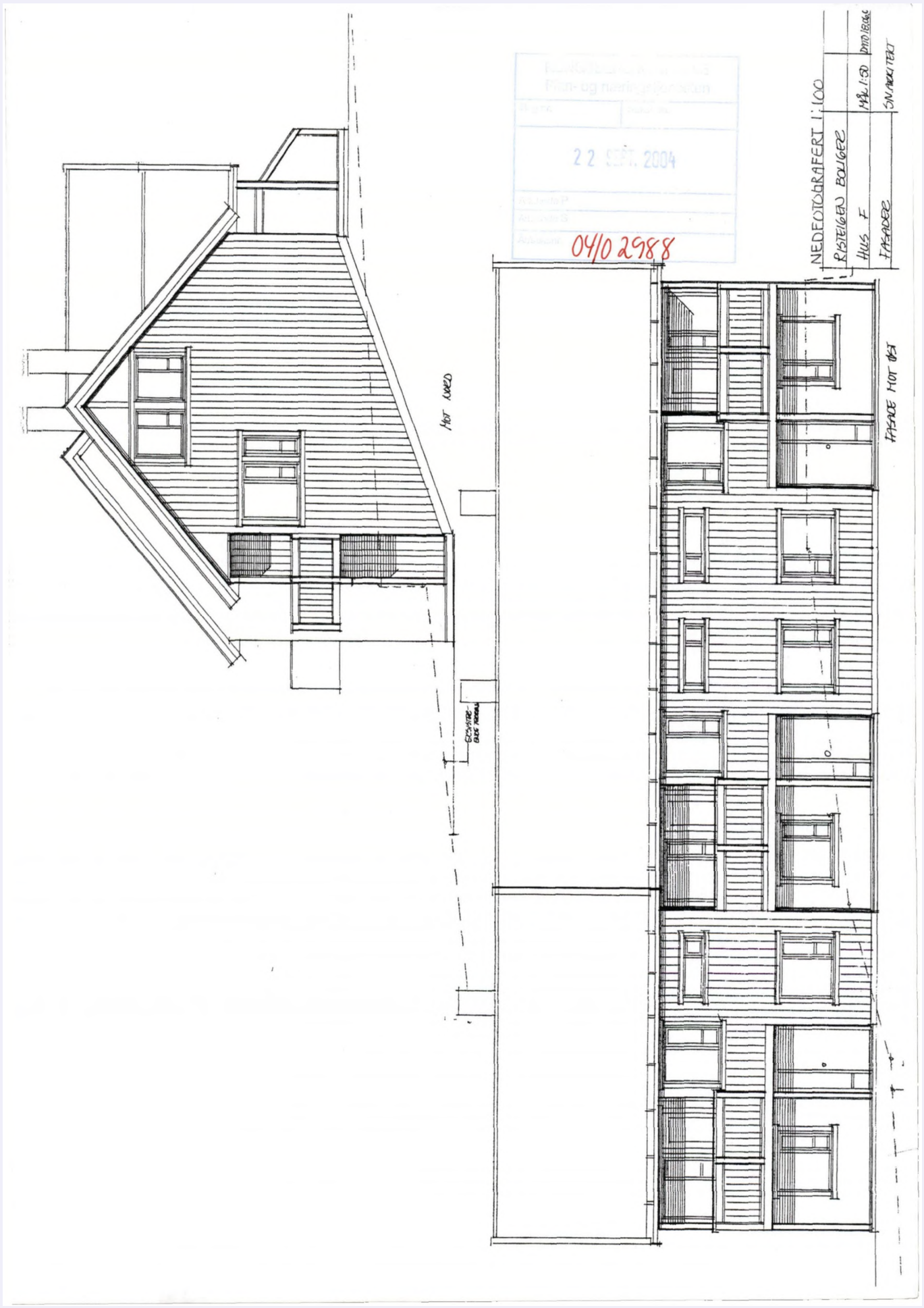
Vedlegg: Kommunalinformasjon



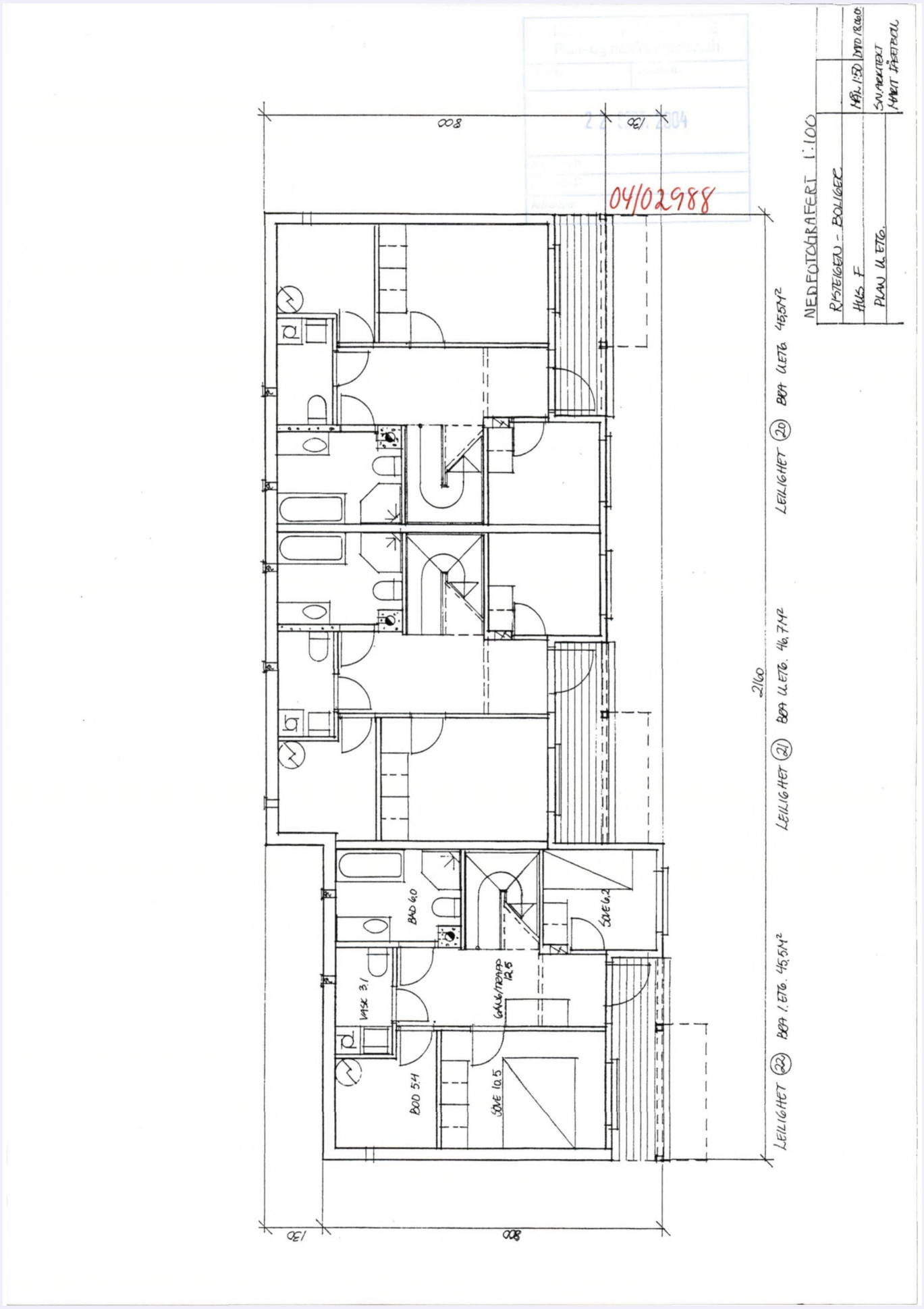
Vedlegg: Kommunalinformasjon



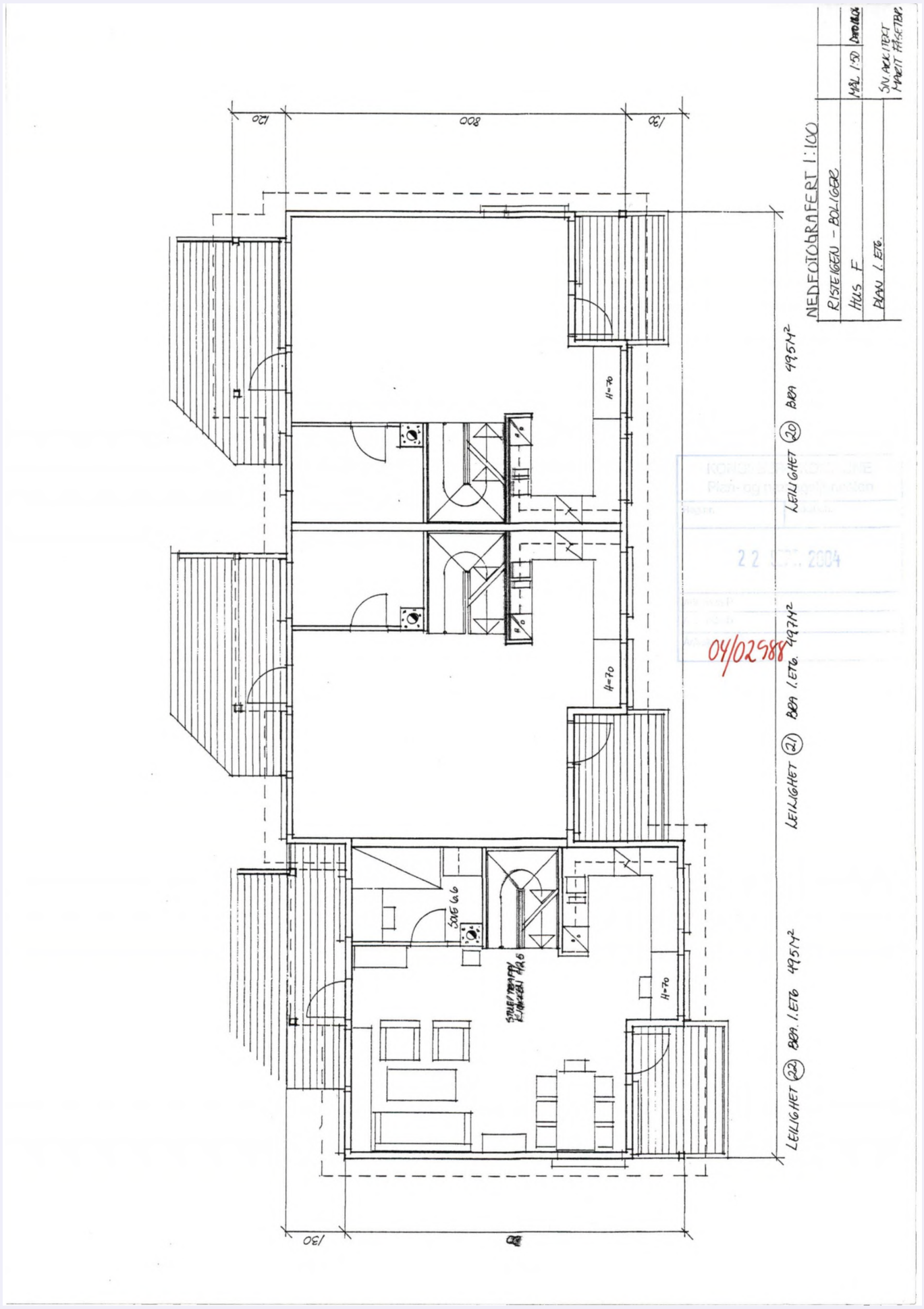
Vedlegg: Kommunalinformasjon



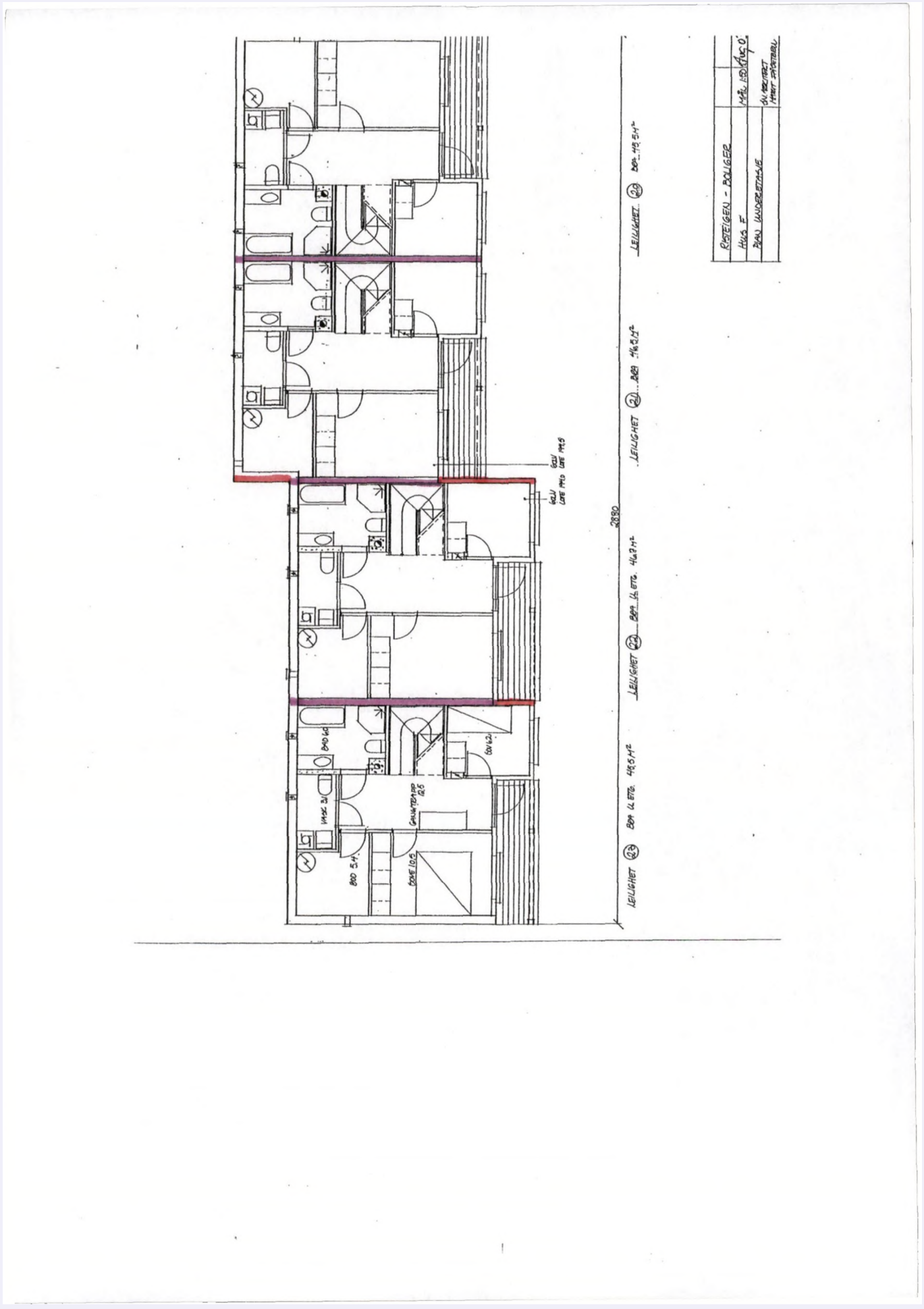
Vedlegg: Kommunalinformasjon



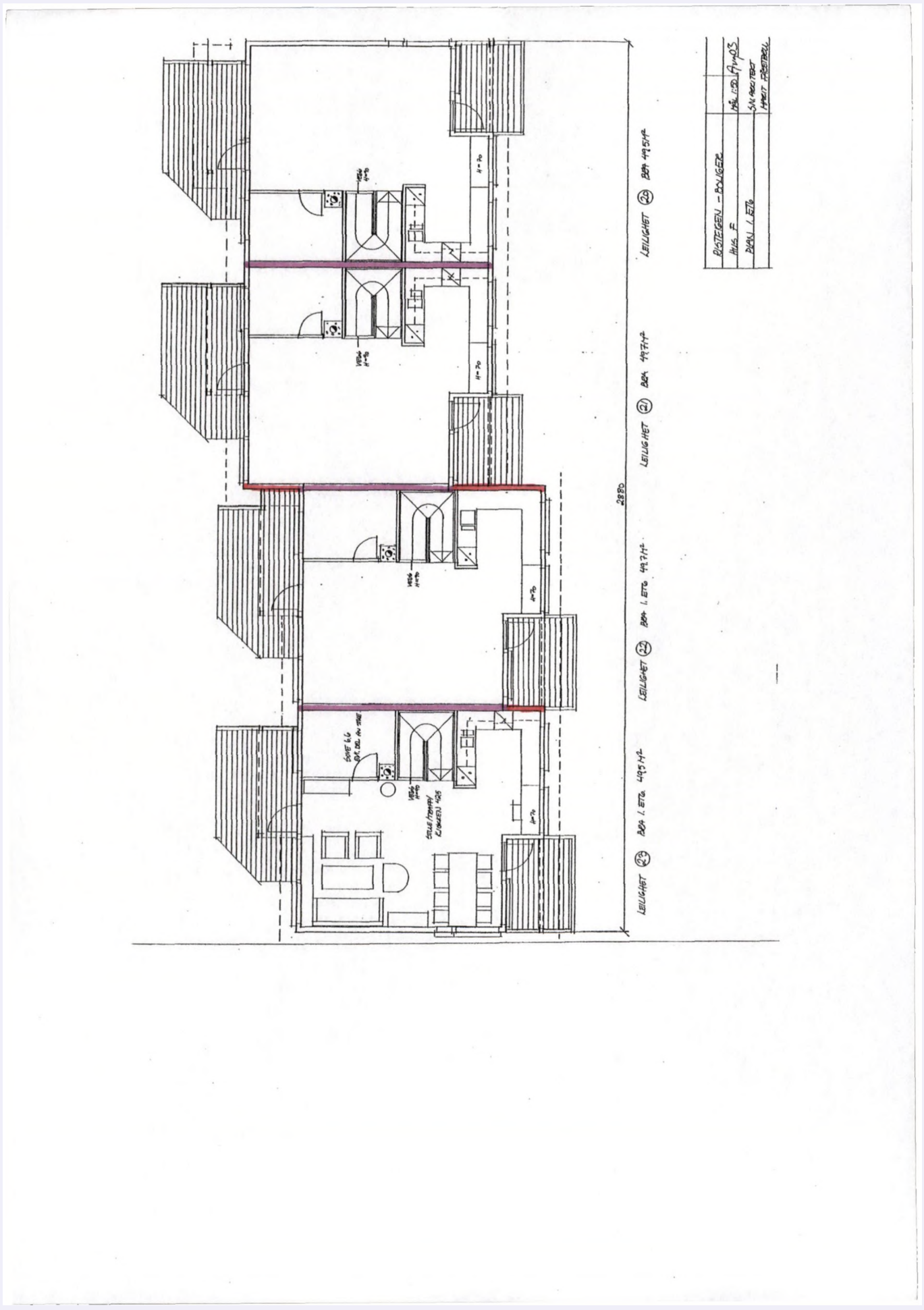
Vedlegg: Kommunalinformasjon



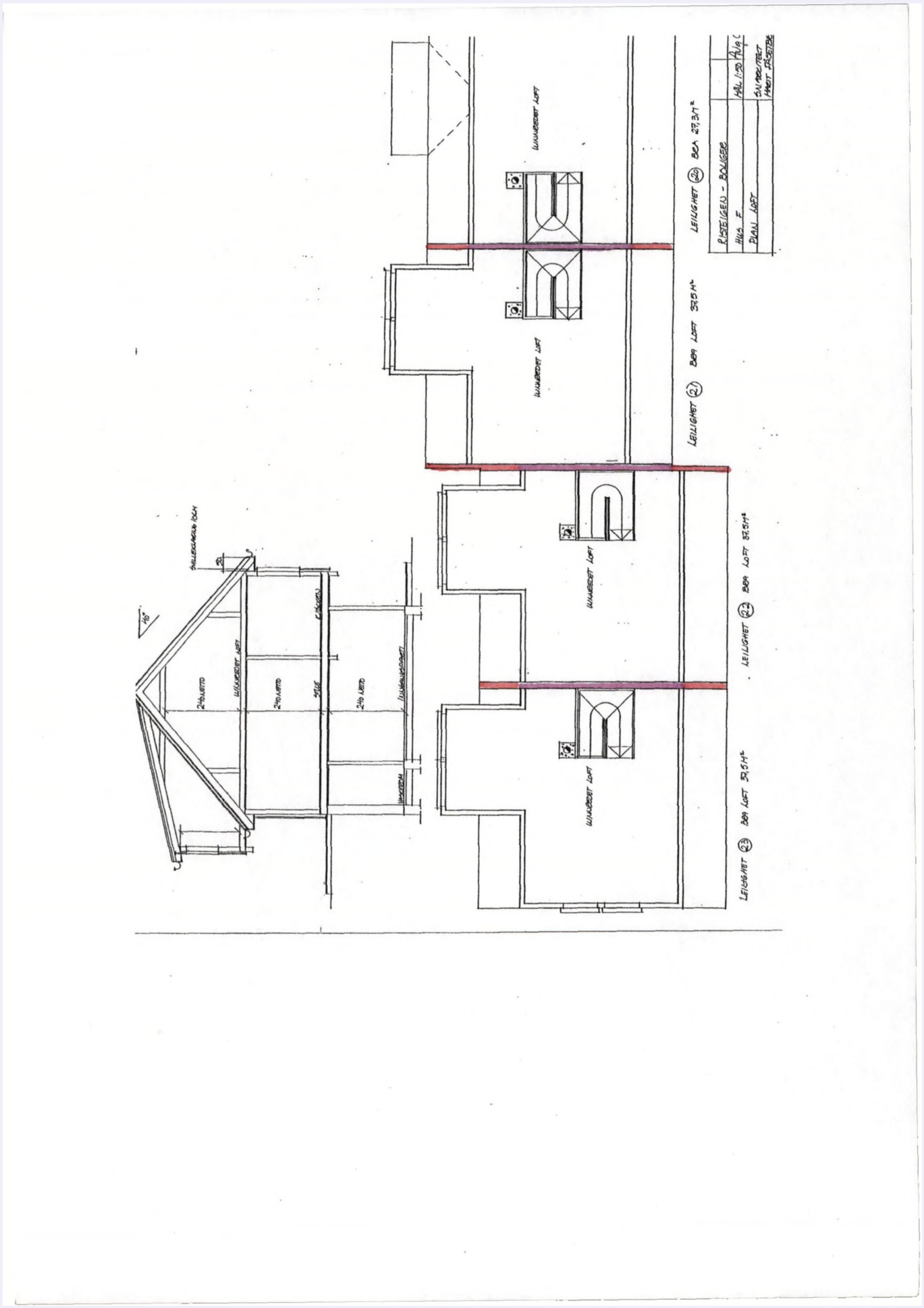
Vedlegg: Kommunalinformasjon



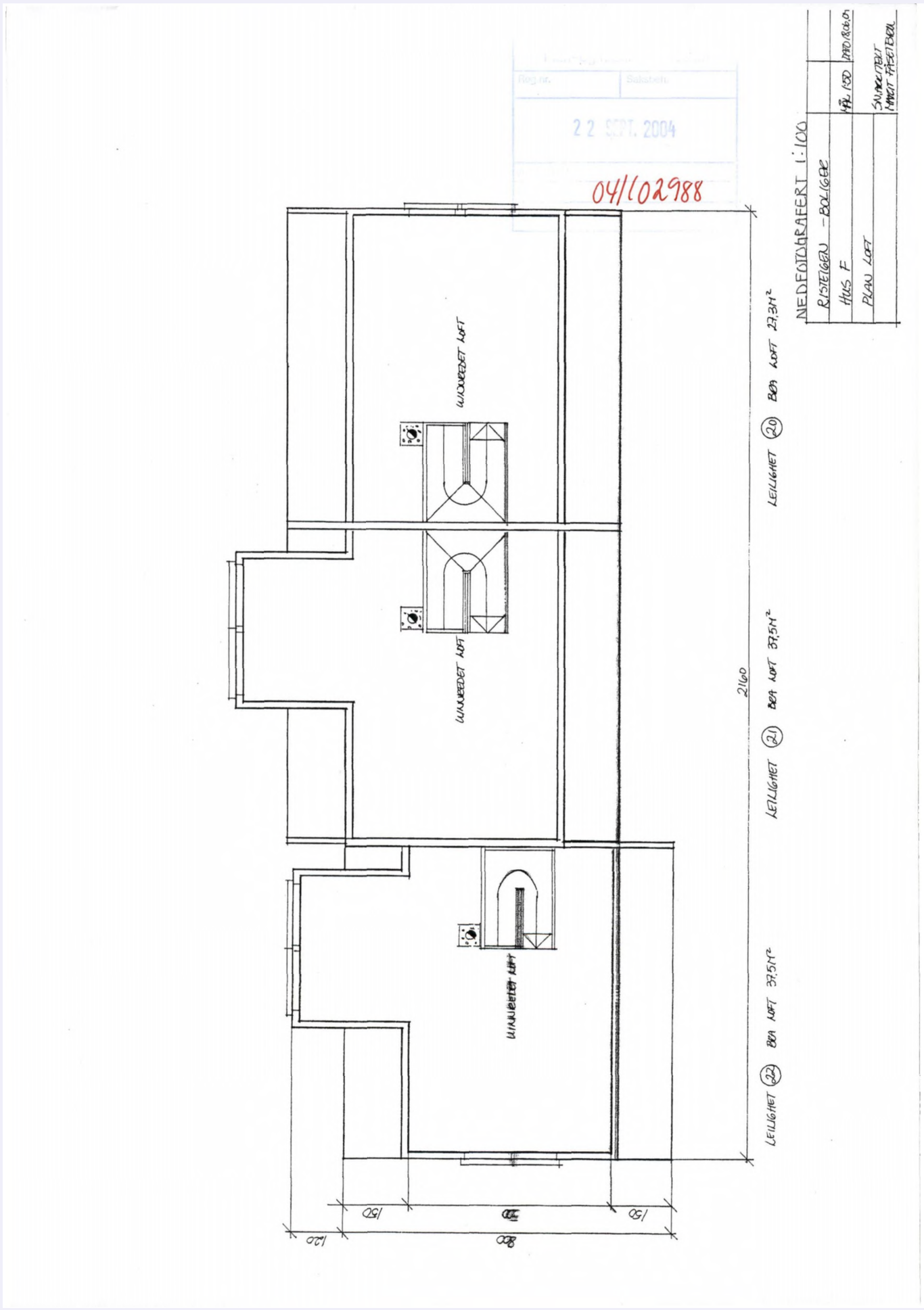
Vedlegg: Kommunalinformasjon



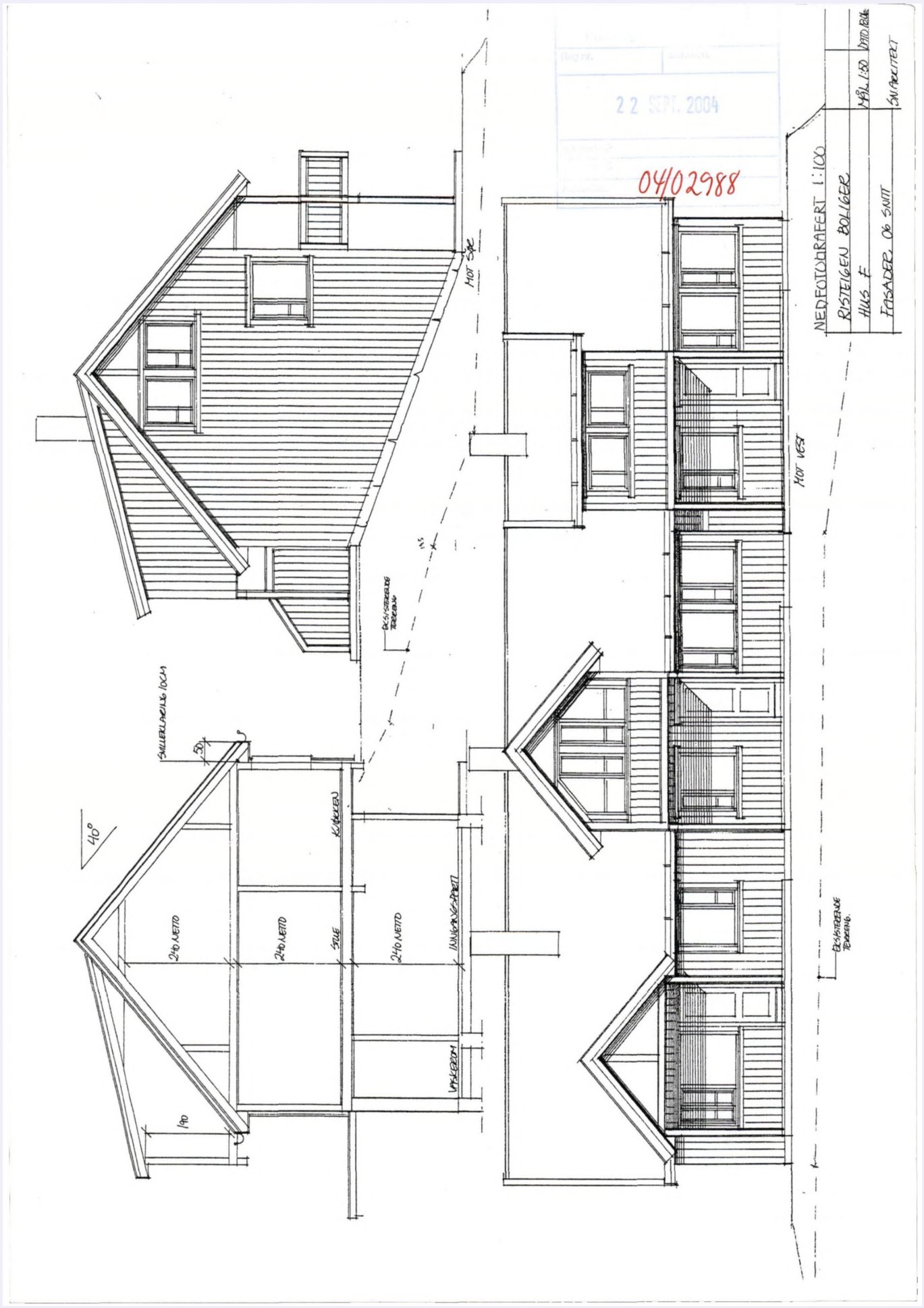
Vedlegg: Kommunalinformasjon



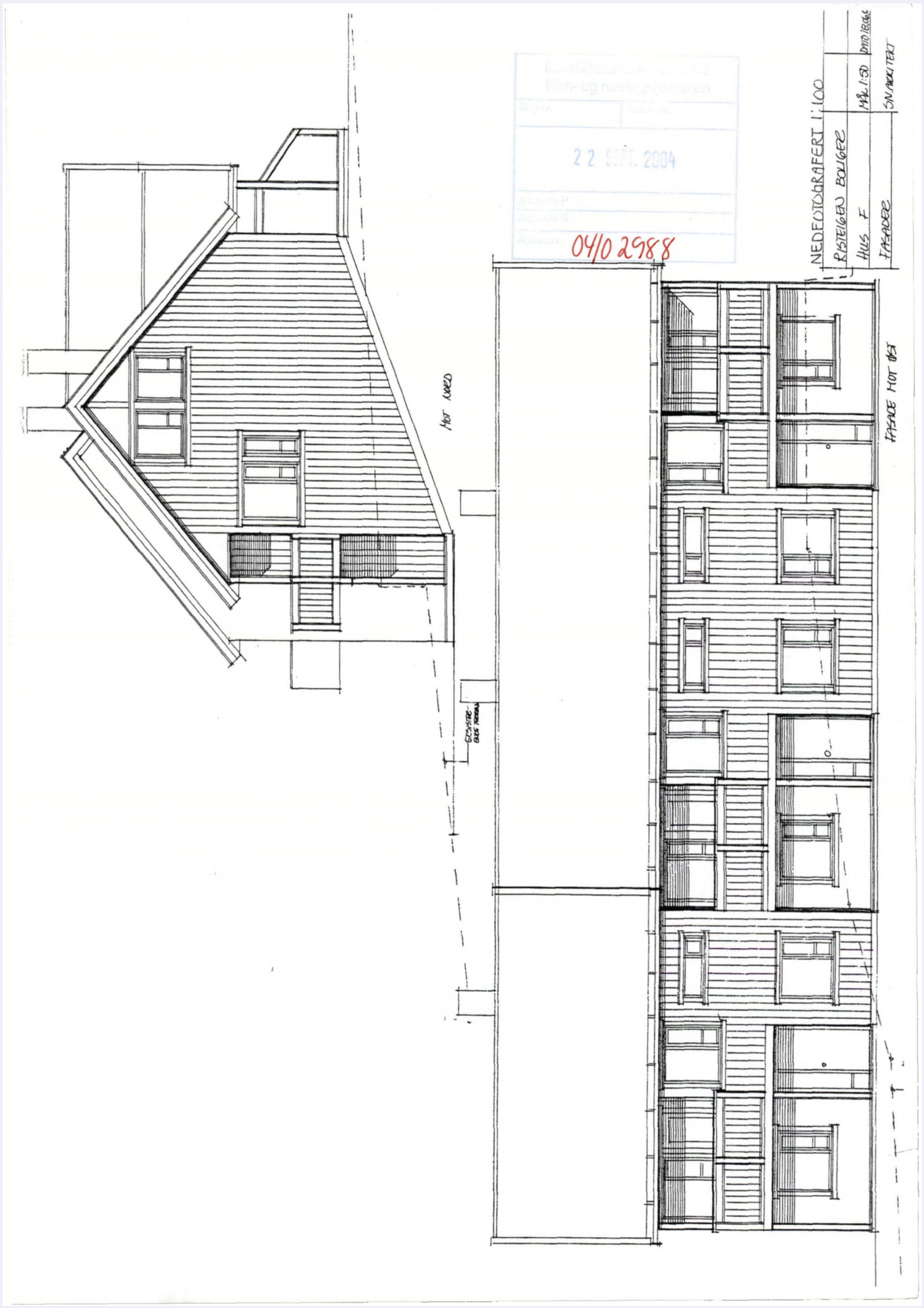
Vedlegg: Kommunalinformasjon



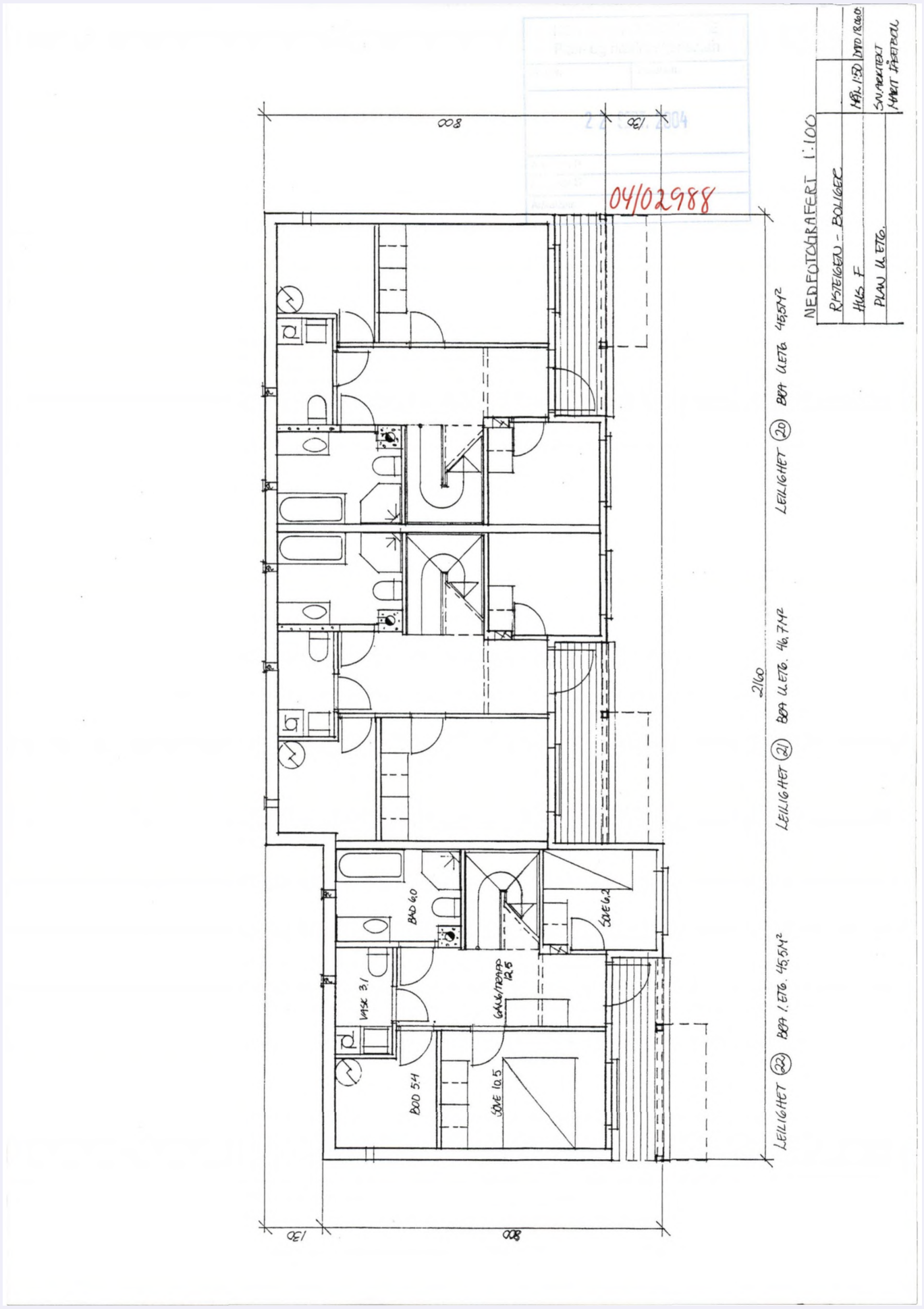
Vedlegg: Kommunalinformasjon



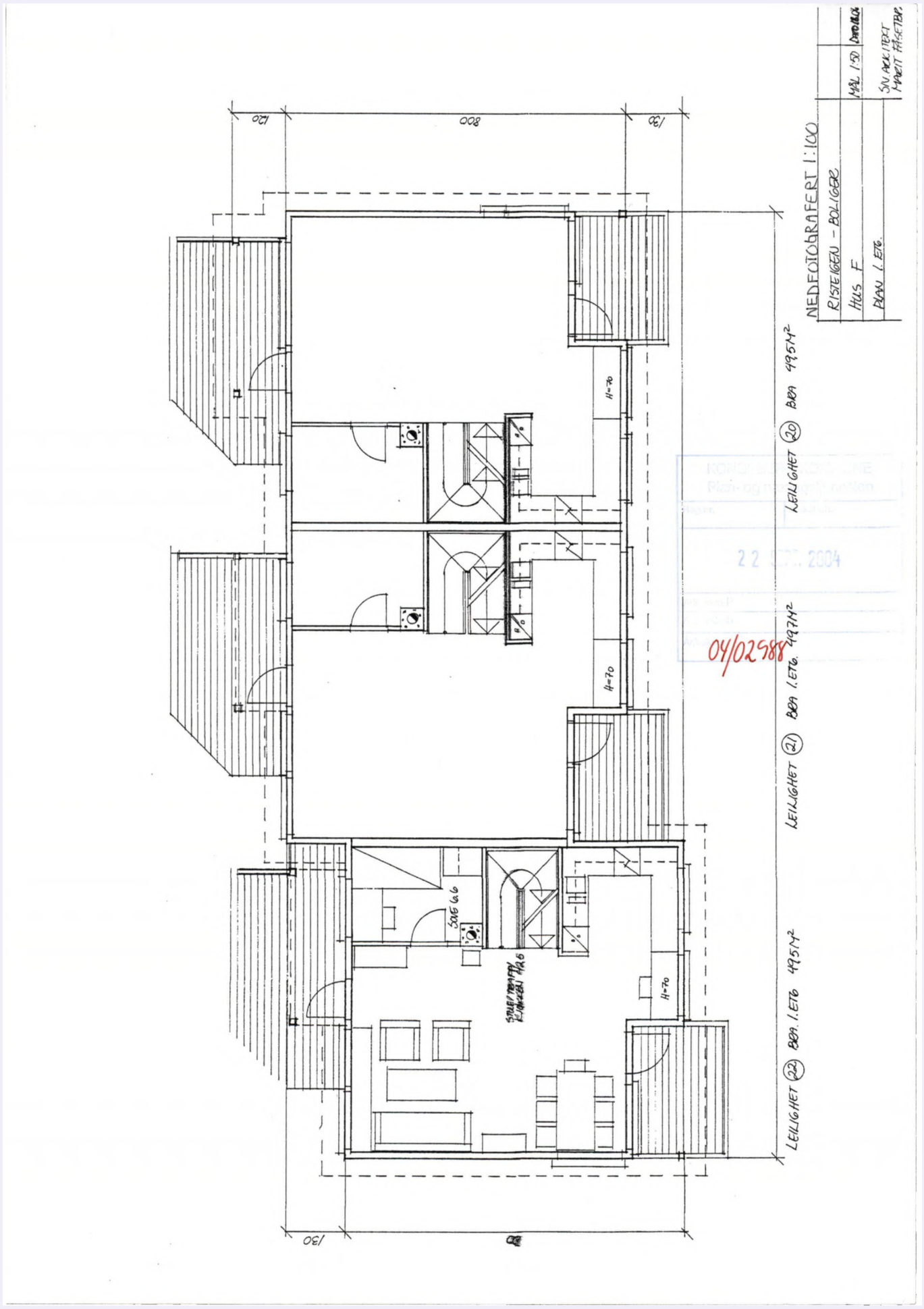
Vedlegg: Kommunalinformasjon



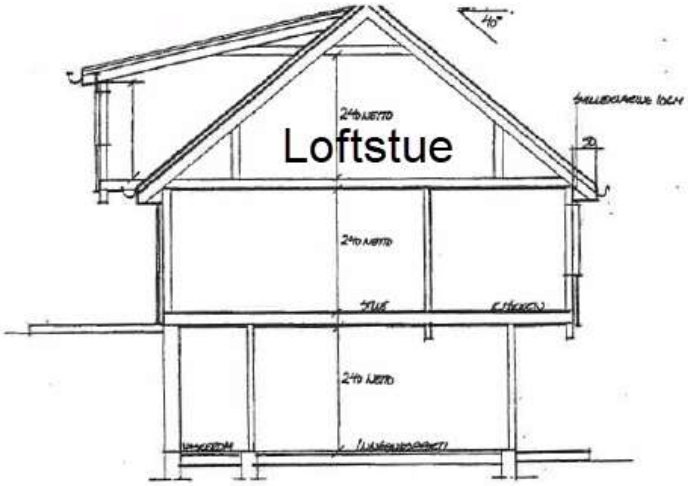
Vedlegg: Kommunalinformasjon

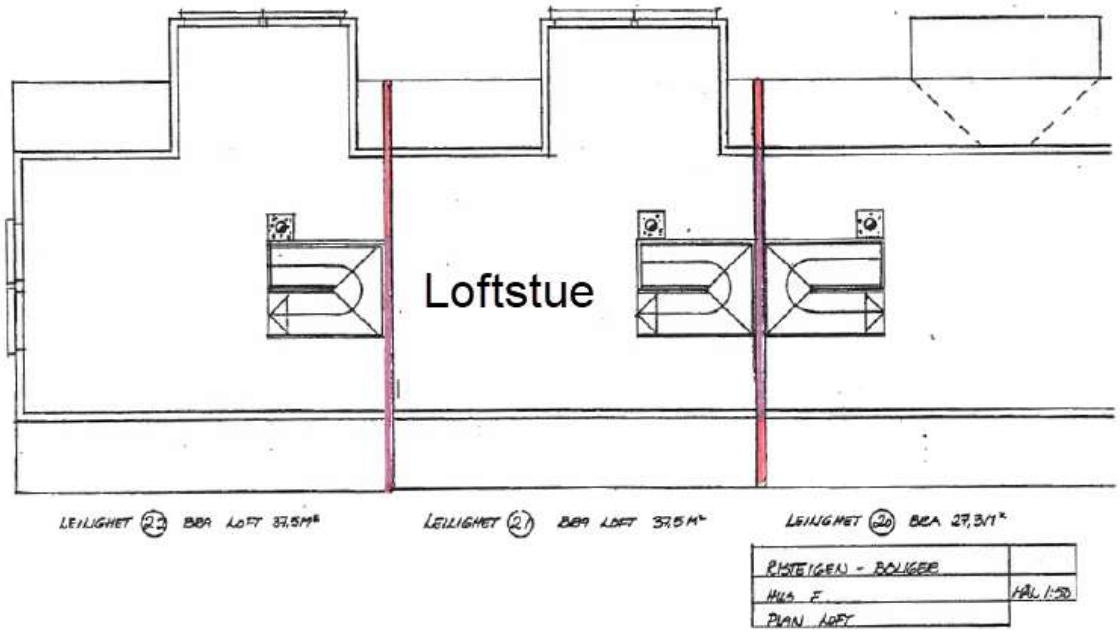


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-8388/32/0/24, Stertebakke 2E, 3612 KONGSBERG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

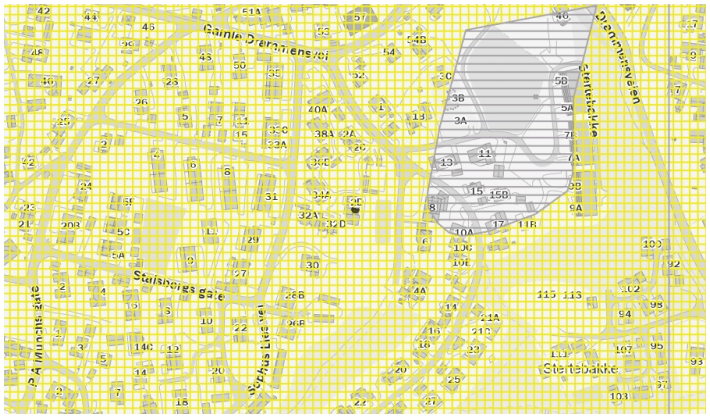
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.04 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	24.08.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	24.08.2026	Ikke funnet	0.82 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.08.2026	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kvikkleire	24.08.2026	Ikke funnet	0.64 km
Skredfaresoner	24.08.2026	Ikke funnet	25.9 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	13.7 km
Støysoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.14 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	24.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 31.08.2026

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	8388	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Stertebakke 2E, 3612 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
31698700	4623	04.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	258

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 31.08.2026

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	8388	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Stertebakke 2E, 3612 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	4 789,98 kr
Eiendomsskatt	2 659,89 kr
Feiing	729,96 kr
Renovasjon	3 871,44 kr
Vann	3 369,48 kr
Sum	**15 420,75 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	1174600 Prom	2.00	1/1	0 %	2 349,00 kr	1 557,96 kr
Fellesrenovasjon	25%	1980 liter	24.00	1/25	0 %	1 900,80 kr	1 267,20 kr
660 liter restavfall	25%	3 stk	16422.00	1/25	0 %	1 970,64 kr	1 313,80 kr
Tilsyns- og feieavgift, pr pipe	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	486,64 kr
Forskudd vannavgift	15%	234 m3	23.00	1/1	0 %	5 382,00 kr	3 560,96 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	234 m3	47.36	1/1	0 %	11 081,54 kr	7 332,03 kr
Målerleie, hus	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr	395,63 kr
					Sum	**24 011,98 kr**	**15 914,22 kr**

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

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

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 31.08.2026

Kongsberg kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8388	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	24

BruksenhetId	103347731	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	23461374	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Stertebakke 2E, 3612 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	1	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 250

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
31.01.2024	Tilsyn	31.01.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Beskrivelse	Hvis det begynner å brenne i et lukket rom, vil det ta lang tid før en røykvarsler utenfor rommet oppdager brannen. Vi anbefaler derfor at du monterer en røykvarsler i alle soverom. For at du skal få tidligst mulig varsel om brann bør du plassere røykvarsleren på det høyeste punktet i taket og minst en halv meter fra veggen. Du kan lese mer om plassering av røykvarslere her: https://www.sikkerhverdag.no/brann/roykvarslere/slik-plasserer-du-roykvarsleren/

Type	**Detaljer**
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Røykvarsler har en teknisk levealder på 10år. Noen av dine røykvarslere er eldre, de bør derfor byttes. Dette gjelder røykvarsler i gang nede.

Informasjon for bruksenhetId 103347731

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Forretningsførerinfo

Oppdragsnummer: 2863260405

EiendomsMegler 1

Stertebakke 2E
3612 KONGSBERG

14.09.2026

knr: 3303
snr: 24
bnr: 32
gnr: 8388

[redacted]

Fellesutgifter og andre kostnader/formue

Fellesutgifter pr. måned

Kr.: 2760

Forfallsdato

5 i hver måned

Fellesutgiftene inkluderer:

Utv. vedlikehold, brøyting, forsikring, strøm fellesareal, plenklipping fellesareal

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:

Ikke aktuelt alt er driftsutgifter

[redacted]

Avregner sameiet/forretningsfører fellesutgiftene mellom kjøper og selger?

✗ Nei

Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller er det iverksatt tiltak som kan medføre endring?

✗ Nei

Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i felleskostnadene?

✗ Nei

Følger det med en andel formue til denne seksjonen?

✓ Ja

Andel formue: 34248

Pr. dato: 31.12.25

Informasjon om sameiet

Sameiets navn: Risteigen Boligsameie

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Organisasjonsnummer: 990888221

Forsikringsselskap: If forskring

Polisenummer: SP659593.14.1

Har sameiet mottatt nabovarsel?

✗ Nei

Er det øvrige opplysninger eller forhold som styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om?

Beskriv, for eks. planlagt fremtidig vedlikehold, rapporter om byggets tilstand, infrastruktur som må oppdateres, offentlige pålegg, kjente tvister, pågående forsikringssaker eller skadedyrrelaterte tiltak som kan gi økte fellesgjeld/månedlige kostnader.:

Parkering og garasje

Følger det parkeringsplass med boligen?

✓ Ja

Hvilken type parkering er det?

Beskriv, for eks. utvendig biloppstillingsplass, garasje, carport osv.: Garasje

Beskriv parkeringens eierform

For eks. eiet, leiet eller bruksrett. : Eiet

Annen relevant informasjon om parkeringsforhold

Beskriv, for eks. Parkeringsdekning, venteliste, gjesteparkering, fordeling av parkeringsplasser, nr. på parkeringsplass, evt. kostnader etc.:

Er det mulig med el-bil lading i sameiet?

✓ Ja

Kostnader og annen relevant informasjon om el-bil lading

Beskriv: Varierende - lader må bekostes av eier. Infratruktur ligger klar

Godkjennelse/forkjøpsrett/utleie/dyrehold

Er det forkjøpsrett i sameiet?

✗ Nei

Kreves styregodkjenning av ny eier?

✗ Nei

Er utleie tillatt?

✓ Ja

Evt. vilkår for utleie?:

Er dyrehold tillatt?

✓ Ja

Hvordan praktiseres dyreholdet?: d

Lån og andel fellesgjeld

Hvor mange långivere har sameiet?

✓ Ingen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Gebyr

Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?

✓ Ja

Kr.: 1000



Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene?

✗ Nei

Eventuelle andre gebyrer

✗ Nei

Dette skjemaet har blitt fylt ut av:

For- og etternavn: Ranveig Dokka

---

3 av 3

Vedtekter for Risteigen Boligsameie

Vedtatt på årsmøtet 1.9.2020

§ 1 Sameiet

Sameiets navn er Risteigen Boligsameie.

Sameiet består av 25 seksjoner i eiendommen gnr. 8388, bnr 32 i Kongsberg kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1.12.2005. Sameiebrøk følger av tinglyst seksjoneringsbegjæring og grunnbok.

§ 2 Gjeldende lovverk

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i disse vedtektene.

Vedtektene utfyller og kompletterer eierseksjonsloven der årsmøtet har funnet det nødvendig.

§ 3 Formål

Formålet til sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet jf. § 6.

§ 4 Seksjonene
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i sameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Utvendig grense mellom seksjonene følges av deleveggen (skilleveggen) mellom seksjonene.

§ 5 Salg
Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 – fjorten – dagers varsel før innflytting/overtagelse av seksjonen.

Ved overtakelse er kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

For arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet kan sameiet kreve et eierskiftegebyr tilsvarende et rettsgebyr. Eierskiftegebyret skal da betales av selger til sameiets konto senest tre dager etter overtakelse.

§ 6 Årsmøtet
Ordinært årsmøte avholdes hvert år i mars måned.

Innkalling til årsmøte skal i det minste inneholde: tid og sted, saksliste, styrets årsberetning, regnskap, revisors beretning, budsjett, innsendte saker fra seksjonseierne når disse er oversendt styret innen frist gitt av styret.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal utarbeide årsberetning som legges fram og godkjennes på årsmøtet.

Innkalling sendes skriftlig til seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse skriftlig oppgitt til forretningsfører.

En fullmektig som møter på vegne av en seksjonseier må framvise skriftlig signert fullmakt på årsmøtet.

Hver seksjon har en stemme på årsmøtet, og flertallet regnes etter antall stemmer.

§ 7 Saksbehandling på årsmøte
På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder
3. Valg av referent
4. Valg av to personer til å underskrive protokollen
5. Årsberetning fra styret
6. Regnskap og revisors beretning godkjennes
7. Fastsettelse av styrets godtgjørelse
8. Budsjett og fastsettelse av felleskostnader
9. Valg av styreleder
10. Valg av styremedlemmer
11. Valg av valgkomite
12. Valg av revisor
13. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Det skal føres protokoll som i det minste inneholder liste over fremmøtte, stemmeberettigede seksjonseiere, fullstendig refererte vedtak og stemmefordeling for hvert vedtak.

Kopi av protokollen sendes seksjonseierne til deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse skriftlig oppgitt til forretningsfører.

§ 8 Styre

Styret skal bestå av 2-3 styremedlemmer og en styreleder.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Det skal søkes at halve styret er på valg hvert år. Hvis det ikke er praktisk mulig skal det søkes at halvparten av styret velges for 1 år, leder fortrinnsvis for 2 år uansett.

§9 Valgkomite

På årsmøtet skal det velges en valgkomite. Valgkomiteen skal bestå av to personer.

Valgkomiteens oppgave er å finne valgbare kandidater til styreverv som er på valg i sameiet.

Valgkomiteen skal levere valgkomiteens innstilling til styreverv før årsmøtet.

§ 10 Felleskostnader

Felleskostnadene skal fordeles 60% med en flat fordeling mellom seksjonene og 40% etter tinglyst sameiebrøk.

Felleskostnader betales ved et akontobeløp fastsatt av årsmøtet etter forslag fra styret.

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Beløpet skal betales inn forskuddsvis mellom den 1. og 15. hver måned til sameiets konto.

§ 11 Vedlikehold

Vedlikeholdsansvaret i sameiet er regulert i eierseksjonslovens med unntak av de nedenfor nevnte deler:

Sameiet plikter å:

a) Bytte fastmonterte deler av pipeløp og pipe over tak når nødvendig.
b) Vedlikehold av maling på utsiden av rekkverk rundt balkong/terrasse der det ved utbyggingstidspunkt var et rekkverk/gjerde.
c) Kjøpe inn terrassebeis i tjærebrun farge til benyttelse av seksjonseierne til beisning av terrasser og balkonger i sameiet.

Seksjonseier plikter også å:

a) Holde hekker, gjerder og skillevegger tilhørende uteområdet til en seksjon vedlike og i god skikk.
b) Utstyre seksjonen med lovpålagt brannvernutstyr, og årlig verifisere at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
c) Holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
d) Holde pipeløp ved like (Feiing)
e) Vedlikeholde og skifte ut terrassegulv og rekkverk/gjerde rundt terrasse/balkong etter behov, herunder beisning av toppbord og maling av innvendig side av rekkverket.
f) å vedlikeholde og bytte ut garasjeportåpner tilhørende seksjonen ved behov.

§ 12 Utbedring og påbygging

All påbygging eller andre forandringer (eks. parabol, brannstige, endring av skillevegger, terrasse, oppsetting av markiser, gjerder, innsetting av vindu osv.), må kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Godkjenningen skal føres i protokoll fra styremøte og kopi av styrevedtaket skal sendes seksjonseier.

Minst alle seksjonseiere som ser tiltaket fra sin seksjon skal varsles med nabovarsel som skal signeres av seksjonseier. Underskrevne nabovarsel skal vedlegges søknaden til styret.

Påbygging eller andre forandringer skal følge stilen sameiet er bygd i.

Påbygging eller andre forandringer hver enkelt seksjonseier ønsker å utføre, skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter og nyeste anbefalinger.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiet vil påta seg vedlikeholdsansvar dersom tiltaket kommer inn under de deler sameiet er ansvarlige for å vedlikeholde iht. §11.

§13 Forsikring

Styret plikter å sørge for at sameiets eiendeler til enhver tid er tilstrekkelig forsikret.

Egenandel ved forsikringsskader skal normalt dekkes av sameiet. Om skaden skyldes en seksjonseiers manglende vedlikehold skal egenandelen dekkes av seksjonseier.

§14 Brøyting

Styret plikter å sørge for brøyting av felles gangveier og biloppstillingsplasser i sameiet der det er mulig å komme til med traktor. Det er seksjonseiers ansvar å måke fra felles brøytet vei til sin seksjon.

§15 Søppel

Det er seksjonseiers ansvar å kvitte seg med eget søppel. Hensetning av søppel på fellesareal er ikke tillatt.

§16 Elbil-lading

Kostnader til strøm til elbil-lading og fakturering skal fordeles etter bruk.

Styret velger hvordan kostnadene skal kreves inn.

Det er opp til den enkelte seksjonseier å velge om ladeboks skal installeres på seksjonens garasjeplass. Ladeboksen skal være kompatibel med sameiets styresystem for lading. Seksjonseier skal bekoste installasjon og vedlikehold av ladeboks.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Referat fra årsmøte i Risteigen Boligsameie

Dato: mandag 23.03.2026

Tid: kl 18

Sted: Quality Hotel Grand, Kongsberg.

Møteleder: Håkon Hultgreen

Referent: Kristin Yri Rosendahl

Tilstede: 10

1. Innkalling godkjennes.
2. Håkon Hultgreen valgt som møteleder.
3. Kristin Y. Rosendahl valgt som referent.
4. Ranveig Dokka og Roy Engebretsen valgt til å underskrive protokollen.
5. Årsberetning fra styret; Det er avholdt 6 styremøter. Styret består av Håkon Hultgreen, Bjørn Brattland og Kristin Yri Rosendahl. Alisa Jahic deltok på ett styremøte, gikk ut av styret. Årsberetning godkjent.
6. Regnskap godkjent. Forbehold om feil årstall (Sto 2024, 2023, skulle være 2025, 2024) på Note 3 – Andre driftskostnader.
7. Styrets godtgjørelse økes med 5%, godkjent.
8. Budsjettet godkjent. Felleskostnader økes med 5%.
   Forslag: Årsmøte ønsker at felleskostnader økes mer ved neste års møte for å møte fremtidige kostnader.
9. Valg av styremedlemmer: Håkon Hultgreen fortsetter som styreleder (ikke på valg), Kristin Yri Rosendahl gjenvalgt som styremedlem, Arne Helge Jakobsen valgt som styremedlem, Sonja Gomsrud valgt som varamedlem.
10. Valg av valgkomiteen: Ellen Marie Bekken og Roy Engebretsen.
11. Valg av revisor: Revisorkollegiet As
12. Ingen innkomne saker.
13. Eventuelt;
    - Forslag om å kjøpe inn bålpanne og få til noe sosialt på fellesområdet.
    - Styret undersøker og innhenter pris og tilbud om vask/impregnering av takstein. Jobber med dette frem mot neste årsmøte.

Sted, dato KONGSBERG 14/4-26

Håkon Hultgreen
Styreleder

Ranveig Dokka

Roy Engebretsen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

BankID Signing
Håkon Hultgren
2026-03-05

BankID Signing
Bjørn Brattland
2026-03-06

BankID Signing
Kristin Yri Rosendahl
2026-03-06

Årsregnskap for

RISTEIGEN BOLIGSAMEIE

990888221

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

RISTEIGEN BOLIGSAMEIE
990 888 221

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		738 972	729 404
Sum driftsinntekter		**738 972**	**729 404**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-44 567	-45 087
Annen driftskostnad	3	-903 614	-476 552
Sum driftskostnader		**-948 180**	**-521 639**
Driftsresultat		**-209 208**	**207 765**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		498	899
Sum finansinntekter		**498**	**899**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-28	-437
Sum finanskostnader		**-28**	**-437**
Netto finans		**470**	**462**
Årsresultat		**-208 738**	**208 227**
Overføringer			
Annen egenkapital		0	208 227
Udekket tap		-208 738	0
Sum overføringer		**-208 738**	**208 227**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

RISTEIGEN BOLIGSAMEIE
990 888 221

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	16 288
Sum fordringer		**0**	**16 288**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		884 952	849 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**884 952**	**849 430**
Sum omløpsmidler		**884 952**	**865 718**
SUM EIENDELER		**884 952**	**865 718**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

RISTEIGEN BOLIGSAMEIE
990 888 221

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		865 040	865 040
Sum innskutt egenkapital		**865 040**	**865 040**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-208 738	0
Sum opptjent egenkapital		**-208 738**	**0**
Sum egenkapital		**656 301**	**865 040**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		220 990	678
Skyldige offentlige avgifter		1 202	0
Annen kortsiktig gjeld		6 459	0
Sum kortsiktig gjeld		**228 651**	**678**
Sum gjeld		**228 651**	**678**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**884 952**	**865 718**

KONGSBERG, 05.03.2026

Håkon Elsrud Hultgreen styrets leder	Kristin Yri Rosendahl styremedlem	Bjørn Brattland styremedlem

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

RISTEIGEN BOLIGSAMEIE
990 888 221

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Risteigen boligsameie er et boligsameie som har til formål å ivareta drift av sameiet, administrer bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne. Virksomheten drives i Kongsberg Kommune.

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

RISTEIGEN BOLIGSAMEIE
990 888 221

Note 1 - Antall årsverk

Det har vært en ansatt som har tatt seg av plenklipping i sommerhalvåret

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	39 060	39 515
Arbeidsgiveravgift	5 507	5 572
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**44 567**	**45 087**

Mer om årsverk og lønn
Herav styrehonorar kr 35 000

Note 3 - Andre driftskostnader

ANDRE DRIFTSKOSTNADER:

	2024	2023
STRØM	28 974,06	29 680,90
BRØYTING	67 500,00	63 125,00
Programvare årlig DEFA/Telia/Regnskap	12 812,20	12 501,99
VEDLIKEHOLD UTEOMRÅDE OG BYGG	67 950,14	80 570,25
REP. VEDLIKEHOLD GARASJEPORTER	5 337,78	5 360,40
BYTTET INNGANGSDØRER	242 367,00	
REDUKSJONSVENTILER	144 329,00	
REP/SERVICE GRESSKLIPPER	3 386,00	
Revisjonshonorar	15 625,00	13 113,00
Egenandel forsikring	12 000,00	
Fibertilgang Altibox	29 700,00	29 700,00
Kontigent Huseierne	2 200,00	2130,00
Forsikringspremie	254 914,00	230 436,00
Årsmøte og dugnad	6 013,21	9 248,32
Øredifferanser ved avstemming	-0,01	-15
Bank- og kortgebyr	284,50	623,5
Annen renteinntekt	-498,00	-899
Rentekostnad leverandørgjeld	28,00	437,24

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2863260405 / Anita Furuholt, tlf. 47874148
Stertebakke 2E, 3612 Kongsberg
Gnr. 8388, bnr. 32, snr. 24 i Kongsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

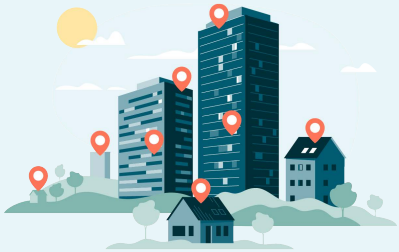
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2863260405
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.09.2026

Anita Furuholt
Eiendomsmegler

478 74 148
anita.furuholt@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no