



Velkommen til

Doppesvingen 5
3611 Kongsberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Doppesvingen 5
3611 Kongsberg

Lys og tiltalende rekkehus med 3 soverom. Hage og carport. Barnevennlig og attraktivt område.

Rekkehus med barnevennlig beliggenhet i et etablert område med kort avstand til både skole, barnehage og flotte turområder. Boligen byr på en åpen stue – og kjøkkenløsning med god plass til møblering, entré og WC i 1.etasje og tre soverom og bad i 2. etasje. Med boligen medfølger det også utvendig bod, samt parkering i carport.

Høydepunkter:
Terrasse med hage.
Biloppstillingsplass i felles carportanlegg.
Praktisk vaskerom og toalett i første etasje.
Utvendig bod på ca. 5 m² ved inngangspartiet.
Barnevennlig beliggenhet.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 000 000
Omkostninger*	kr	101 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 830
BRA/BRA-I		111/106 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2003
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Anita Furuholt
Eiendomsmegler MNEF

478 74 148
anita.furuholt@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 000 000**
Omkostninger*	kr	**101 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 101 090**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 830**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 100 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Sum omkostninger: kr 101 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.
Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 2 830 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, internett og diverse vedlikehold/drift.

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

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 29.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 348 942,- pr. 29.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.62.53193
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 29.10.2026: kr 348 942,-
Innfrielsesdato: 2032
Type Rente: Flytende
Rente: 7,6 %

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 10 535 pr. år for 2025
Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp, renovasjon, feiegebyr og eiendomsskatt. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter er fordelt slik:
Avløp kr 1 883,70
Eiendomsskatt kr 2 283,18
Feiing kr 729,96
Renovasjon kr 4 131,24
Vann kr 1 506,48
Sum kr 10 534,56
Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 8203, bnr. 3, snr. 3 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Raumyrtunet (org.nr. 988 386 227) består av 33 boligseksjoner i rekkehus og firemannsboliger på gnr. 8203, bnr. 3 i Kongsberg kommune. Forretningsførsel utføres av Øst Regnskap.

Hovedpunkter fra sameiermøtet 19. mai 2025:
• Gjennomgang av styrets beretning for 2024 med orientering om elbilprosjektet og felles ladeanlegg.
• Årsregnskap for 2024 ble godkjent.
• Det ble enstemmig vedtatt å etablere en prosjektgruppe bestående av seksjonseiere for å evaluere og revidere sameiets vedtekter og «Raumyrtunet fra A til Å» frem mot sameiermøtet i 2026.
• Endring i regler for lading av kjøretøy ble enstemmig vedtatt: Lading kan skje i sameiets felles ladeanlegg i henhold til bruksanvisning; lading i ordinære stikkontakter er ikke tillatt.
• Vedtatt årlig rullering og innmelding av rodeledere.
• Vedtatt videreføring av ekstern styreleder.

Fasiliteter og vedlikehold:
• Nytt felles ladeanlegg for elbil ble etablert i 2025. Seksjonseierne kan få montert ladeboks på egen plass for ca. kr 15 000,-. Forbruk og nettleie faktureres direkte til den enkelte boks-eier.
• Sameiet har inngått avtale om brannvern med Norsk Brannvern med oppstart i august 2025.
• Sameiet har felles parkeringsanlegg, boder, lekeplasser og atkomstveger.

Bruksregler og råderett:
• Innvendig ombygning kan foretas i overensstemmelse med regler og offentlig godkjenning. Inngrep i eller endringer av bærende konstruksjoner eller tekniske installasjoner (som elektriske anlegg, vann og avløp) skal godkjennes av styret.
• Alle bygningsmessige endringer og tillegg som går i høyden eller endrer fasadene, samt gjerder og levegger, skal godkjennes av styret. Terrasser og installasjoner på bakken kan anlegges fritt opptil 25 kvm pr. leilighet.
• Lading av kjøretøy er kun tillatt i sameiets felles ladeanlegg; lading via ordinært strømuttak er ikke tillatt.

Eier- og utleieforhold:
• Seksjonen kan ikke leies ut i mer enn 3 år sammenhengende. Deretter må enheten brukes av sameier i minst 3 år før ny utleie kan skje. Utleie kan kun skje til personer, ikke selskaper, organisasjoner eller offentlige virksomheter. Utleie skal straks meldes skriftlig til styret, og leietaker skal godkjennes av styret.
• Ny sameiers navn og adresse skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Dersom en seksjon overdras, er kjøper ansvarlig for at eventuell ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet blir betalt.

Forretningsfører
Øst Regnskap

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: 106 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 111 m2

1. etasje
BRA-i: 53 m2. Entré, gang, vaskerom/wc/tekniskrom, stue/spisestue, kjøkken.
BRA-e: 5 m2. Utvendig bod.
TBA: 20 m2. Terrasse.

2. etasje
BRA-i: 53 m2. Loftstue m/trapp, 3 soverom, bad.
TBA: 6 m2. Balkong.

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

Etasje
2 etasjer

Parkering
Det medfølger én biloppstillingsplass i felles carportanlegg. Sameiet har etablert felles ladeanlegg for elbil, og det er mulighet for å montere lader på plassen. Lading må foregå via felles ladeanlegg etter bruksanvisning, og det er ikke tillatt å lade i ordinære strømuttak.

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: Sameiet Raumyrtunet. Sameiets org.nr.: 988386227.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 12 852 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten er forholdsvis flat og opparbeidet med felles hagearealer, lekeområde, interne atkomstveier og felles carportanlegg. Fellesområdene er inndelt i roder lagt til de enkelte husrekkene, hvor sameierne i en rode er ansvarlig for løpende vedlikehold i sin rode.

Denne boligen har et eksklusivt disponibelt uteareal på bakkeplan (hage- og terrasseareal) direkte tilknyttet seksjonen, samt en ekstern sportsbod i felles bodrekke. Arealet følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven.

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

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets/borettslagets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets/borettslagets styre.

Beboernes forpliktelser
Fellesområdene er inndelt i roder knyttet til de enkelte husrekkene eller firemannsboligene, og sameierne i en rode er ansvarlige for løpende vedlikehold i sin rode. Alle sameiere eller deres leietakere plikter å delta i felles dugnader og vedlikeholdsarbeid organisert av styret og rodene.

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

Nøkkeltall fra årsregnskap 2025:
• Driftsinntekter: kr 878 184,-
• Driftskostnader: kr 866 150,-
• Driftsresultat: kr 12 034,-
• Årsresultat: kr -823,- (mot kr 110 351,- i 2024)
• Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 182 513,-
• Disponible midler (arbeidskapital) pr. 31.12.2025: kr 426 367,- (herav bankinnskudd kr 394 887,-)

Nøkkeltall fra budsjett 2026:
• Driftsinntekter: kr 867 672,-
• Driftskostnader: kr 850 728,-
• Netto finansposter: kr -16 000,-
• Budsjettert resultat: kr 944,-

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige. Polisenummer felles forsikring 76980790.

Sameiebrøk
106/3399

Byggeår
Ca. 2003

Innhold
Rekkehus over to etasjer som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, gang m/trapp, vaskerom/wc og kjøkken/stue/spisestue.
1. etasje BRA-e: Utvendig bod på 5 m².
2. etasje BRA-i: Bad, tre soverom og loftstue m/trapp.

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygd terrasse på ca. 20 m². Fra hovedsoverommet i 2. etasje er det utgang til en takoverbygd balkong på ca. 6 m².

Boligen disponerer én biloppstillingsplass i felles carportanlegg.

Standard
Dette rekkehuset over to plan har en gjennomtenkt og familievennlig planløsning med lys stue, oppgradert kjøkken og tre soverom i andre etasje. Boligen har fine uteplasser med en delvis overbygd markterrasse i tilknytning til hagen og en overbygd balkong i andre etasje.

Entré:
Fra det overbygde inngangspartiet kommer du inn i et flislagt vindfang med plass til yttertøy og sko. Rommet leder videre inn i en lys gang med malt tretrapp opp til andre etasje.

Stue:
Stuen har parkett på gulvet og en lun peisovn plassert på glassplate mot elementpipe. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord i den åpne forbindelsen mot kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og fra stuen er det direkte utgang til den delvis overbygde markterrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og spiseplassen. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Hvitevarene består av integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, og over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Benkeplate, ventilator, vask, blandebatteri, stekeovn og platetopp ble fornyet i 2021.

Vaskerom/WC:
Vaskerommet i første etasje er et praktisk kombinasjonsrom utstyrt med toalett, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme og smøremembran, baderomspanel på veggene og mekanisk avtrekk. Varmtvannsberederen på ca. 200 liter er også plassert her.

Bad:
Badet i andre etasje har flislagt gulv med gulvvarme og smøremembran samt baderomspanel på veggene. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne, hvor baderomsinnredningen og dusjhjørnet ble fornyet i 2023. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom:
Hovedsoverommet i andre etasje har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Fra rommet er det direkte utgang til en takoverbygd balkong med hyggelig utsyn mot omgivelsene. I andre etasje ligger ytterligere to soverom med plass til seng, skrivebord og oppbevaring, godt tilrettelagt som barnerom eller hjemmekontor.

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

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er registrert enkelte sprekker i utvendige kledningsbord, særlig i nedre del av kledningen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det mangler beslag på vannbrett under vinduene. Flere av vannbrettene har betydelig værslitasje, med sprekker i treverket og stedvis nedbrutt overflatebehandling.

- Overflater - gulv
Det er registrert bom (hulromslyd) under enkelte gulvfliser i vindfanget, samt sprekker i flisfuger. Forholdene indikerer mangelfull vedheft mellom fliser og underlag og/eller bevegelser i konstruksjonen.

- 2. Etasje Bad
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det er registrert svelling i skjøter på baderomspanel. Videre mangler deler av veggplatene aluminiumslist i underkant.
Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk på hele gulvflaten. Det er lokalt fall ved dusjhjørnet, og bruksvann ledes til sluk. Det er registrert bom (hulrom under fliser) på enkelte fliser, i kombinasjon med riss og sprekker i sementfuger og silikonfuger.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.

- 1. Etasje Vaskerom/WC
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Veggplatene er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger; det mangler en aluminiumslist i bunnen av platene og en tettefuge som forsegler platen nederst.
Det er registrert mindre riss og sprekker i enkelte sementfuger mellom flisene.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige vannledninger
Fordelerskapet for vanninstallasjonene er ikke tilstrekkelig tett. Utettheter medfører at eventuelt lekkasjevann kan trenge inn i veggkonstruksjonen fremfor å ledes til et synlig og sikkert sted.

- Innvendige avløpsrør
Lufteledningen for avløpsanlegget er ikke isolert på kald side av loftet.

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

- Terrengforhold | Ifølge kartgrunnlaget fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) ligger eiendommen under marin grense, innenfor et område klassifisert med liten mulighet for forekomst av marin leire. Kartleggingen er basert på overordnede løsmassekart og dokumenterer ikke de faktiske grunnforholdene på eiendommen. Forekomst av marin leire kan derfor ikke utelukkes.

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
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.
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det er registrert avvik ved byggets branntekniske oppdeling sett opp mot dagens standard, da brannskillet mellom leilighetene på loftet ikke er ført med tilstrekkelig utstrekning.

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.

Dette medfølger ikke:
TV, samt tvbenk stue i 1. etasje.
Lampe over spisebord.
Alle vegghengte nattlamper på soverommene.
Hvite hyller/skap på soverom.
Sorte hyller på barnerom.

Beliggenhet
Rekkehuset ligger i Doppesvingen i det etablerte boligområdet på Raumyr, nordøst for Kongsberg sentrum. Nabolaget preges av en rolig atmosfære med eneboliger og rekkehus, og sameiet har en felles tomt med grøntarealer og et eget opparbeidet lekeområde. Like i nærheten ligger også Kampestad ballbane og Tollumløkka nærmiljøanlegg, som begge kan nås på en kort gåtur.

I hverdagen er det kort vei til fots til både Kampestadlia barnehage og Raumyr barnehage, som begge ligger noen få hundre meter fra boligen. Raumyr skole for 1. til 7. trinn ligger omtrent en kilometer unna, mens Vestsiden ungdomsskole nås med en kort kjøretur. Nærmeste større handels- og servicetilbud finnes på Berja Senter, som ligger rundt fem minutter unna med bil.

Området gir god tilgang til rekreasjon og friluftsliv hele året. Kjennerudvannet ligger en kort kjøretur nordøst for byen og byr på opparbeidet badeplass, bålplasser samt merkede stier og skiløyper i skogsterrenget. Kongsberg Skisenter i Funkelia har heiser og nedfarter for alpint, og fungerer samtidig som innfallsport for turløyper mot Knutefjell. For innendørs trening og svømming tilbyr Kongsberg Idretts- og svømmehall i Glabak basseng og idrettsflater.

Kongsberg sentrum ligger innenfor gang- og sykkelavstand, og nås på en kort kjøretur. Bykjernen har et bredt utvalg av forretninger, spisesteder og kulturtilbud, inkludert Krona kultur- og kunnskapssenter med kinosaler, bibliotek og teaterscener. Fra Kongsberg jernbanestasjon er det hyppige togforbindelser mot Drammen og Oslo, og med bil er det enkel adkomst ut på E134 for videre reiser.

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.

Rekkehuset er oppført i 2003 og har en normal bygningsmessig standard sett i forhold til alder og konstruksjon. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og det er utført enkelte oppgraderinger gjennom årene.

Rekkehuset har betongringmur og støpt gulv på grunn.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk med stående bordkledning. Kledningen ble beiset i 2021.
Boligen har trebjelkelag mellom etasjene.
Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i tre, og taket er tekket med betongtakstein og undertak av oljeimpregnerte trefiberplater.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert eller plastbelagt metall.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og balkongdør i tre.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, rekkehus A, bolig den 18.04.2017. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Godkjente tegninger for fellesbod godkjent 19.05.2004. Samt tegninger for boder/carport, dato er vanskelig å tyde. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Disse ligger vedlagt i salsgoppgaven.

Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:
- Loftstue fremstår større enn det som fremkommer på godkjente tegninger. På fremlagte tegninger, er opprinnelig bod innlemmet i loftstue. Omgjøring av bod (tilleggsdel) til stue (hovddel - ment for varig opphold) er søknadspliktig overfor kommunen.

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 kan kjøpes etter egen avtale med selger.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.

Peisovn i stue. Gulvvarme på bad i 2. etasje og vaskerom/wc i 1. etasje. Panelovner i øvrige rom.

Det foreligger anmerkninger fra brannvesenet vedrørende skorstein om at adkomst på taket ikke er tilfredsstillende (mangler godkjent takstige/trinn), samt at det mangler sklisikring til stige på taket.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 28.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene. Sameiet har hatt en kollektiv avtale med Telia som forfaller i 2026, og det ble på sameiermøtet 19. mai 2025 orientert om innhenting av tilbud fra alternative leverandører (som Telenor og Altibox) for å forhandle pris.

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

Eventuell utleie av boligen krever styregodkjenning. Risikoen for godkjennelse påhviler kjøper. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere. Ifølge sameiets vedtekter kan seksjonen ikke leies ut i mer enn 3 år sammenhengende, og deretter må enheten brukes av sameier i minst 3 år før ny utleie kan skje. Utleie kan kun skje til personer, og ikke til selskaper, organisasjoner eller offentlige virksomheter. Det kan søkes styret om utvidet leieperiode på særskilte vilkår. Den som skal leie ut, skal straks melde fra til styret med opplysning om hvem som er leietaker, og leietaker skal godkjennes av styret.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk i 2. etasje, hvor et areal godkjent som bod er innlemmet i loftstuen. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/rom for varig opphold for dette arealet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.
Eiendommen ligger i et område med middels til lav radonaktsomhet.
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse innenfor felt B. Gjeldende plan er reguleringsplan Raumyr nord (plan-ID 3303 131R1), vedtatt 14.04.1998.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for Byplan 131-1 Raumyr Nord (§ 3) skal eksisterende steingjerder så langt som råd bevares.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Kampestad boligområde (plan-ID 3303 369R), vedtatt 13.06.2012, samt detaljregulering Kampestad Terrasse, endring veger, overvann og boliger (plan-ID 3303 460R2), vedtatt 03.11.2021.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022 -2030, vedtatt 22.06.2022. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), friområde (nåværende) og bestemmelsesområde for fysisk utforming av anlegg.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 946 574 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 786 296 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 er vedtektfestet at kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av styret som ny seksjonseier. Risikoen for å ikke bli godkjent som ny seksjonseier påhviler kjøper. Dersom kjøper ikke godkjennes som ny seksjonseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk og må besørge videresalg av seksjonen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier
Érica Queiroz Aaris Larsen

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

3303/8203/3/3:
10.05.2001 - Dokumentnr: 2147 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2001 - Dokumentnr: 2147 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/3399
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 33

Eiendommen (Raumyrtunet boliger) er oppdelt i 33 boligseksjoner med en samlet sameiebrøk på 3399/3399. Seksjon nr. 1–25 har tilleggsdel for bygning og grunn, og seksjon nr. 26–33 har tilleggsdel for bygning.

For seksjon nr. 3 gjelder:
- Formål: Bolig
- Sameiebrøk: 106/3399
- Hoveddel: Leilighet i Hus A over to plan (1. og 2. etasje) med angitt bruksareal BRA 53,0 m² samt sportsbod.
- Tilleggsdel bygning: Ekstern sportsbod markert i felles bodrekke på situasjonsplan for tilleggsdel bygg.
- Tilleggsdel grunn: Eksklusivt disponibelt uteareal på bakkeplan (hage-/terrasseareal med 5 meters dybde) direkte tilknyttet seksjonen, inntegnet på situasjonsplan for tilleggsdel grunn.

Seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen. Det er fastsatt vedtekter for sameiet, og arealer som skal tjene sameiernes felles bruk er fellesareal.

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%, minimumsprovisjon kr 39 000,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Kongsberg, kr 4 500,-
Markedspakke Kongsberg, kr 18 500,-
Oppgjørshonorar*, kr 8 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Utsettelse av betaling, kr 1 500,-
Visningshonorar per visning kr 3 500,- (2 visning inkl.)
Foto, kr 4 969,-
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. 4 000 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pri Takst AS - Tommy Kongsten den 30.10.2026.

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

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

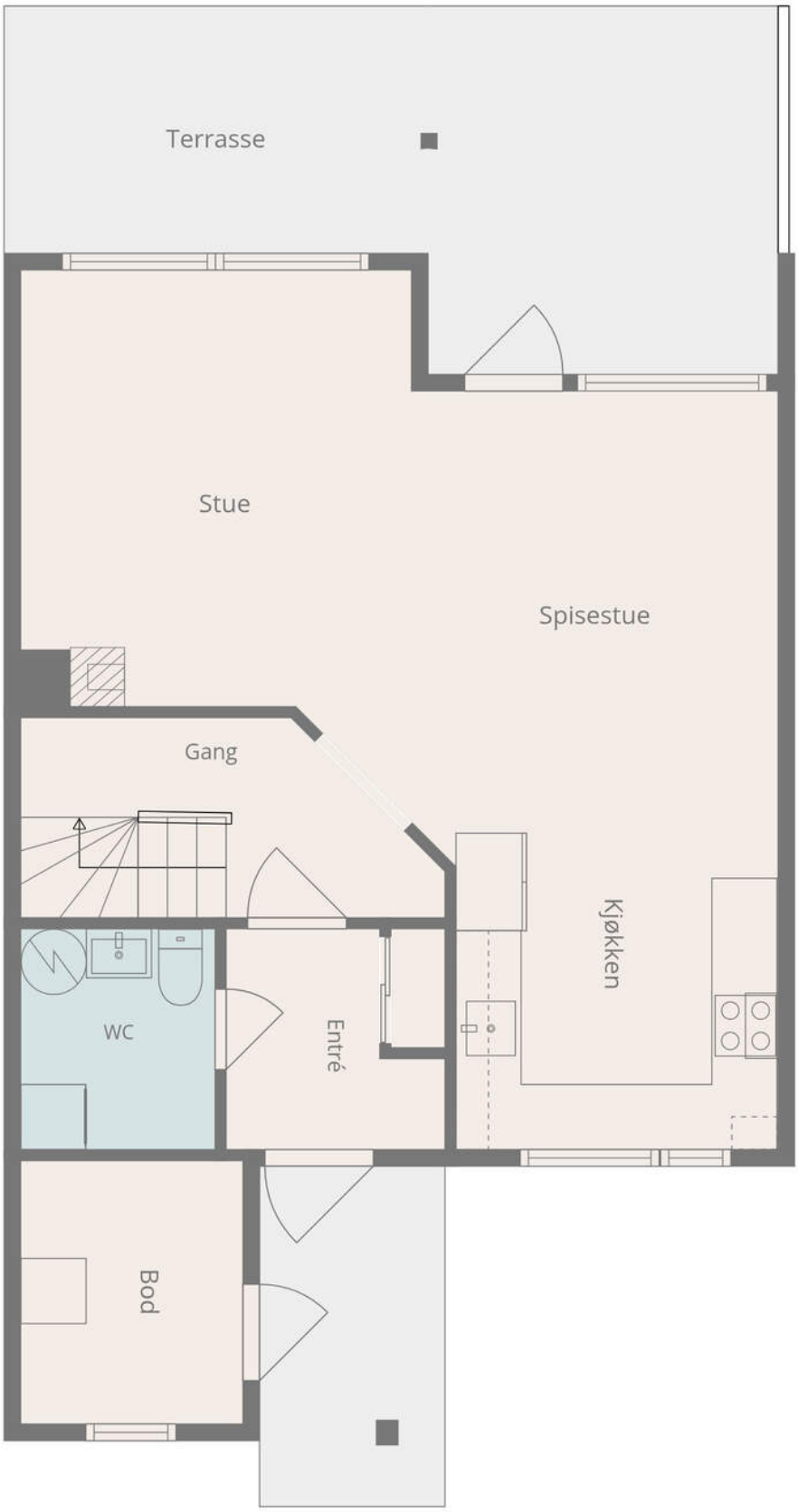
Ansvarlig megler
Anita Furuholt
Eiendomsmegler
Telefon: 478 74 148
E-post: anita.furuholt@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

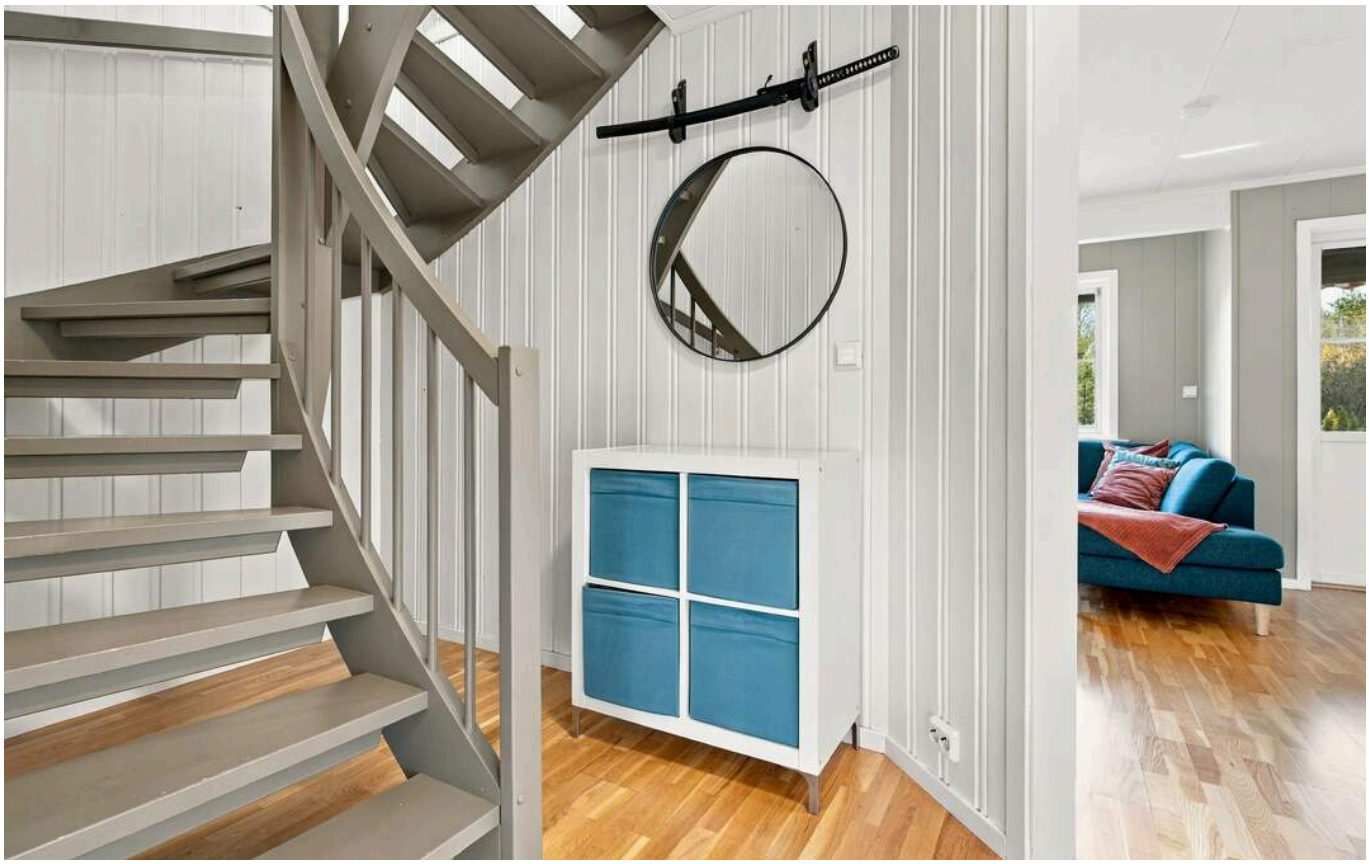



5



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.






BOSCH
LG
OSO

















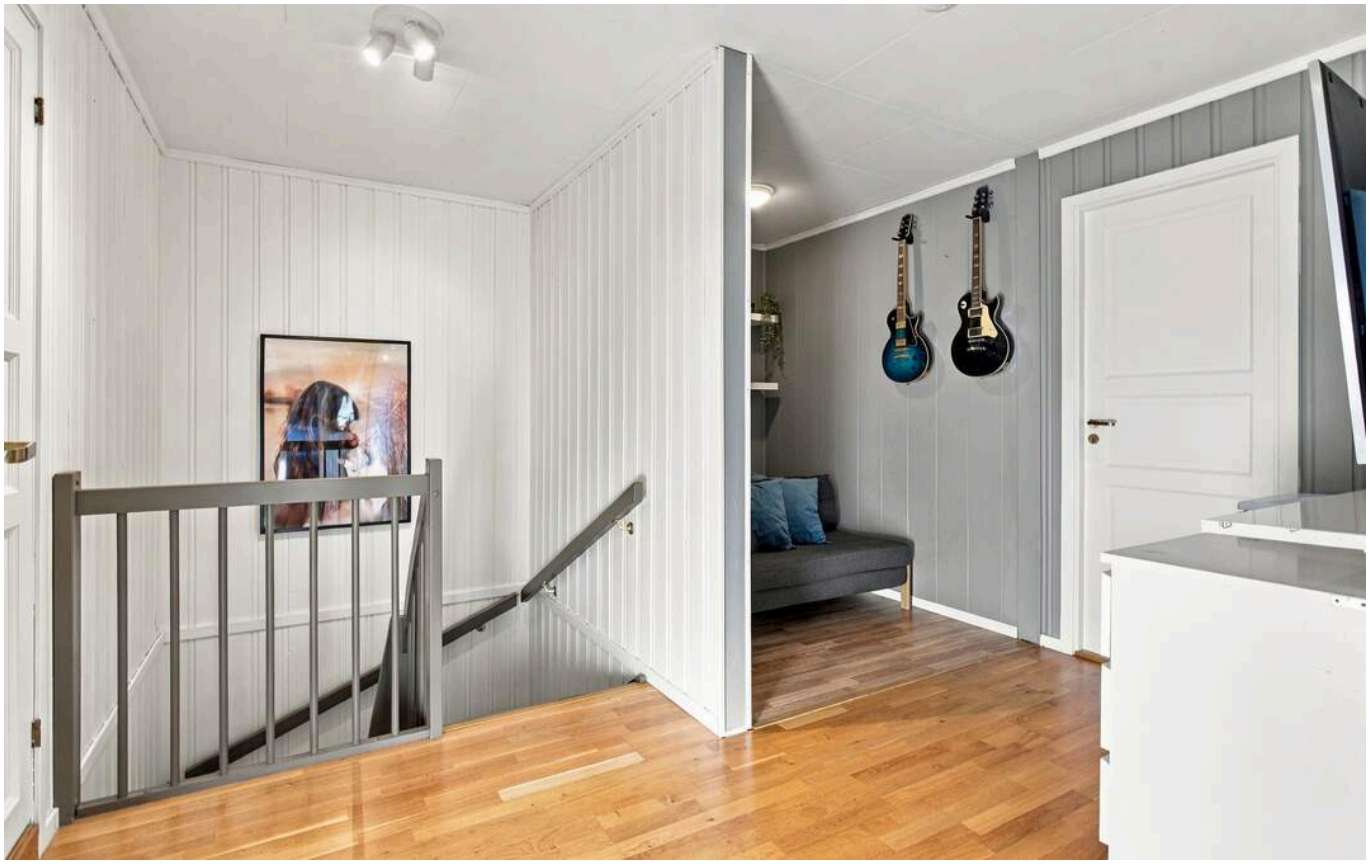



ÄPPELMOS





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.

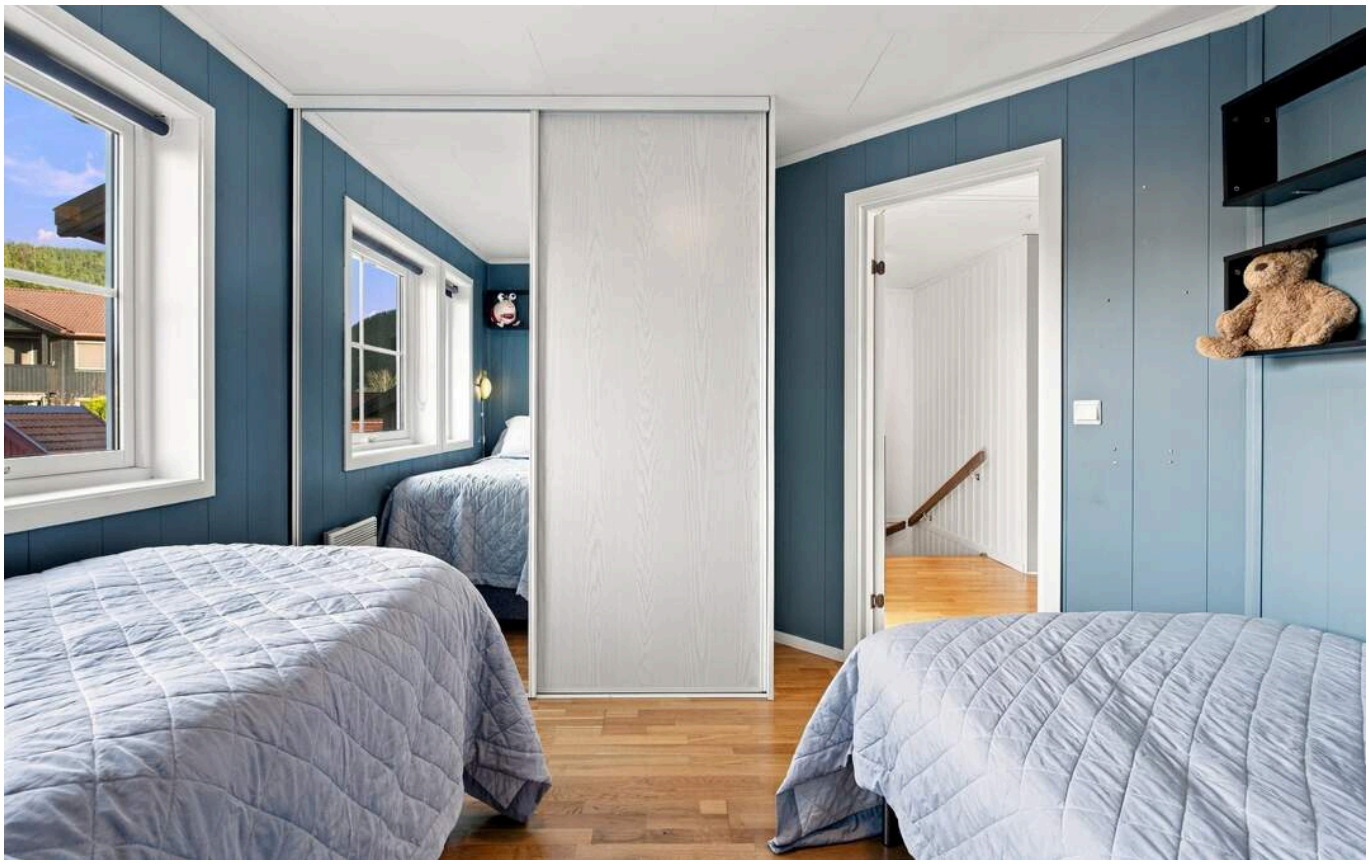































5





DOPPESVINGEN 5

Nabolaget Vibehaugen/Liahengslet - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongsberg internasjonale skole	Linje 421, 422, 431	16 min / 1.4 km
Kongsberg stasjon Baneveien	Linje F5, R12	21 min / 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp		1 t 23 min
Oslo Gardermoen		1 t 45 min

SKOLER

Raumyr skole (1-7 kl.)	368 elever, 21 klasser	13 min / 1.2 km
Kongsberg International School (1-10 kl.)	192 elever, 10 klasser	17 min / 1.5 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	387 elever, 32 klasser	9 min / 3.8 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	359 elever, 27 klasser	10 min / 4.1 km
Kongsberg vgs - Åslandsgate		20 min
Kongsberg vgs - Maren Handler	180 elever, 10 klasser	20 min / 1.8 km

> «Stille område med nærhet til naturen og byen. Hyggelige naboer. Flott utsikt og mye sol.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 96/100

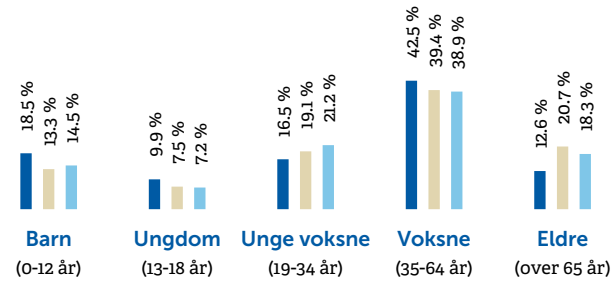
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vibehaugen/Liahengslet	1 057	546
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Raumyr barnehage (1-5 år)	38 barn	3 min / 0.2 km
Kampestadlia barnehage (1-5 år)	47 barn	4 min / 0.3 km
Skytterløkka barnehage (0-5 år)	37 barn	7 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Baneveien		19 min
Rema 1000 Sentrum Kongsberg	Post i butikk, søndagsåpent	22 min / 2 km

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 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

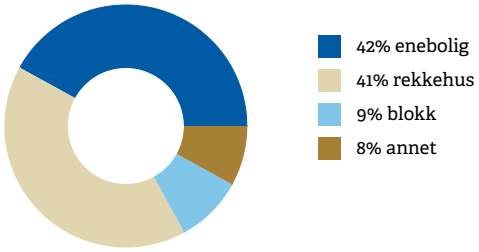
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

SPORT

Kampestad ballbane Ballspill, sandvolleyball	**6 min** 0.5 km
Tollumløkka nærmiljøanlegg Ballspill	**7 min** 0.5 km
Sense trening og helse	**21 min**
EVO Kongsberg	**22 min**

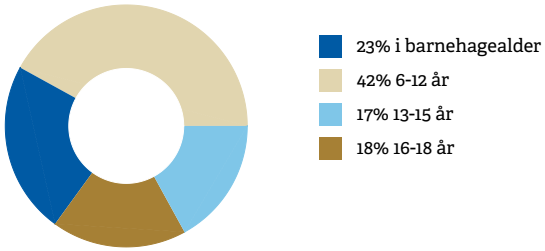
BOLIGMASSE



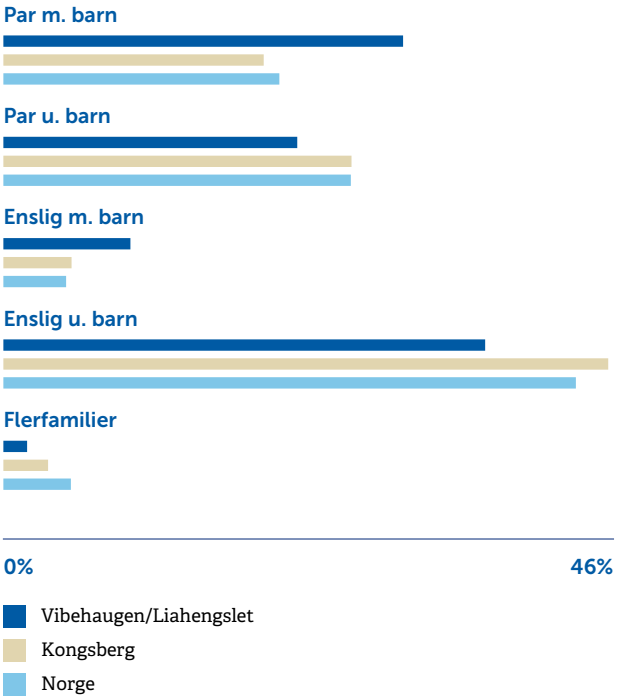
VARER/TJENESTER

Berja Senter	**5 min**
Vitusapotek Berja Senter	**22 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



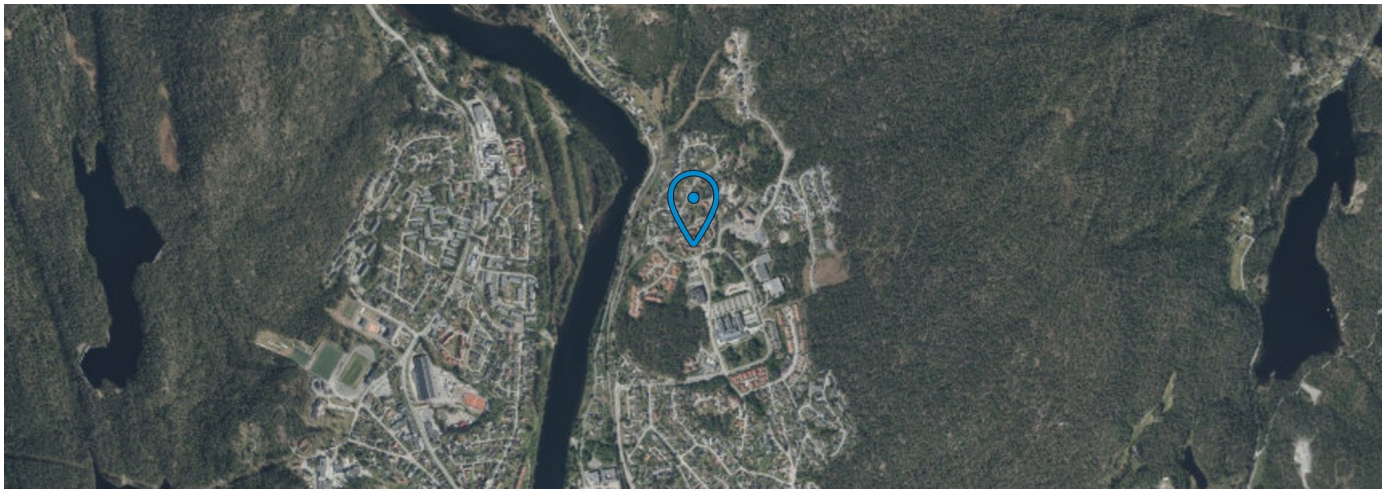
FAMILIESAMMENSETNING

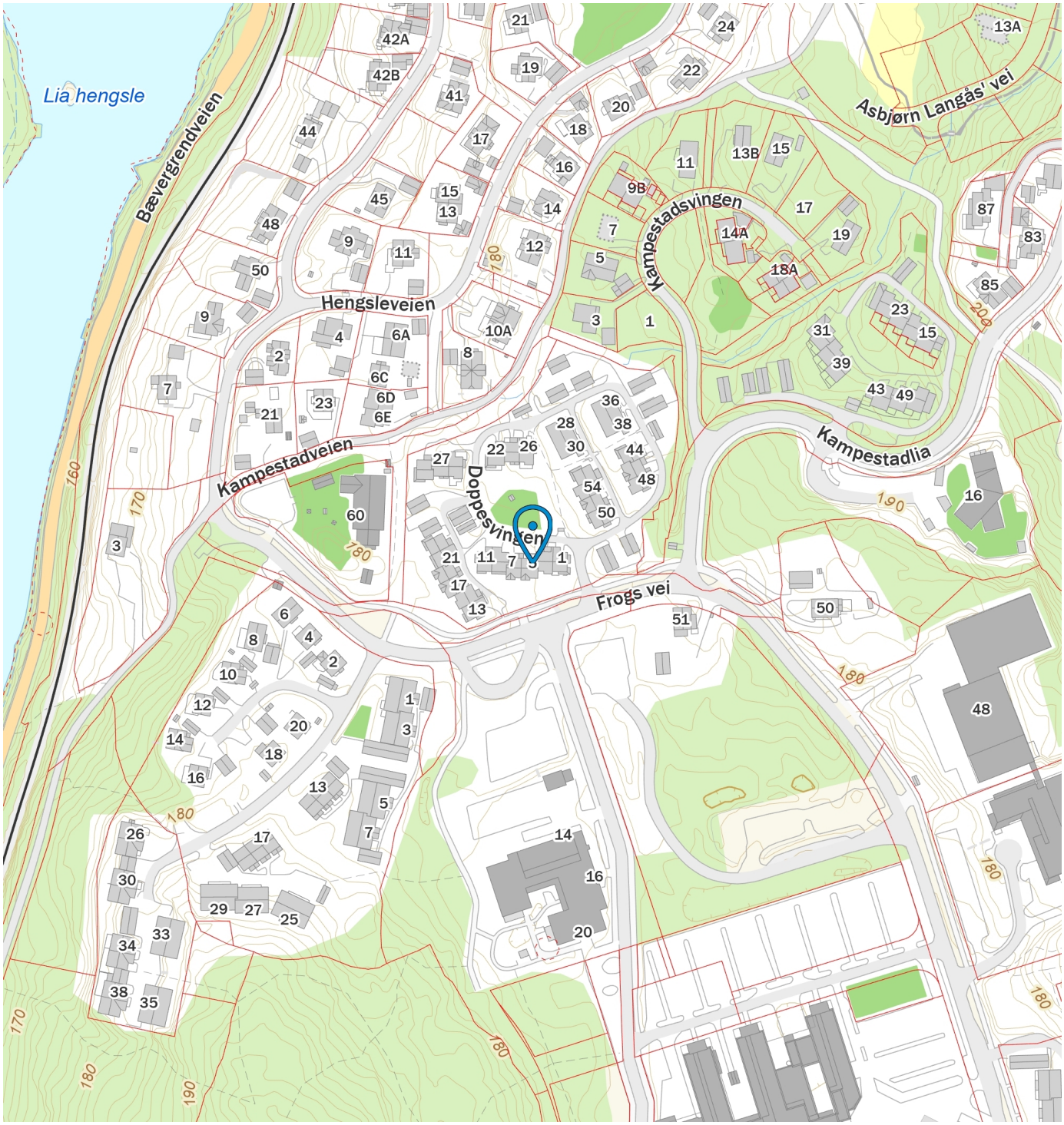


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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





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

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

Larsen, Erica Queiroz Aaris
28.10.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Érica Queiroz Aaris Larsen

Boligen

Doppesvingen 5
3611 Kongsberg

3303-8203/3/0/3

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Det var noe tett avløpsledninger e fjor, men det har borettslaget ordnet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Borettslaget som vet det.
   Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget som har den info.

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?

• **Ja**

Det mangler trapp på taket, men borettslaget er informert, bode fra meg og fra brannvesenet.

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

• **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?

• **Ja**

Byttet noe kontakter på soverommet.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Kongsberg elektriker
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen kontakter.

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG

KONGSBERG kommune

gnr. 8203, bnr. 3, snr. 3

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 30.10.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20931-2398 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PA1234

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

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

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

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset er oppført i 2003 og har en normal bygningsmessig standard sett i forhold til alder og konstruksjon. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og det er utført enkelte oppgraderinger gjennom årene.

Den generelle tekniske tilstanden vurderes som tilfredsstillende ut fra bygningens alder. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har imidlertid nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidige utskiftninger.

Våtrommene har eldre løsninger med begrenset dokumentasjon, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid. Det er også enkelte forhold ved bygningens utførelse og tekniske installasjoner som bør følges opp.

Samlet fremstår boligen med et normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for en eiendom fra denne perioden.

Rekkehus - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket kun er inspisert fra bakkenivå eller fra takfot i stige, kan det være utfordringer med å identifisere skader eller slitasje som ikke er synlige fra denne vinkelen. Dette kan føre til at eventuelle problemer forblir uoppdaget, noe som kan kreve uforutsette reparasjoner eller vedlikehold i fremtiden.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert eller plastbelagt metall.
Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i tre. Loftet har adkomst via takluke.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk med stående bordkledning. Kledningen ble beiset i 2021.
Fasader er befart fra bakkenivå.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre.
Fra et soverom i 2. etasje er det utgang til en takoverbygd balkong på ca. 6 m².
Fra stuen er det utgang til en delvis overbygd terrasse på ca. 20 m².
Ved inngangspartiet er det en overbygd platting.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har parkett og fliser.
Vegger og himlinger har malte plater.
Boligen har støpt gulv på grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Konstruksjonene er for øvrig ikke nærmere vurdert.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peisovn i stuen med glassplate på gulvet.
Tilstanden er vurdert ut fra synlige avvik og alder, da ildsteder og piper bør kontrolleres av det lokale feiervesenet.
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.
Boligen har malte tredører med tre speil.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Badet er bygget i henhold til byggeforskriftene og de tekniske forskriftene som var gjeldende på byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Badet er fra 2003, og det var på denne tiden mindre vanlig enn i dag at fullstendig dokumentasjon ble overlevert til boligeier. Manglende dokumentasjon innebærer derfor at skjulte løsninger ikke kan verifiseres.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har varmekabler.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt er baderomspanel.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Innredning og dusjhjørne er fra 2023.
Badet har mekanisk avtrekk.
Fuktmåling i eksisterende hull, utført bak bruksvannssonen, i området som vurderes som mest fuktutsatt. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold på undersøkelsesstedet. Undersøkelsen utelukker ikke skjulte fuktforhold i andre deler av våtrommets konstruksjoner.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom/WC
Vaskerommet er bygget i henhold til byggeforskriftene og de tekniske forskriftene som var gjeldende på byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Vaskerommet er fra 2003, og det var på denne tiden mindre vanlig enn i dag at fullstendig dokumentasjon ble overlevert til boligeier. Manglende dokumentasjon innebærer derfor at skjulte løsninger ikke kan verifiseres.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er smøremembran på gulvet og baderomspanel som synlig vanntett sjikt.
Våtrommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Vaskerommet har mekanisk avtrekk.
Hulltaking er utført i tilliggende veggkonstruksjon bak våtsonen ved vasken, som vurderes å være det mest fuktutsatte området på vaskerommet. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold på undersøkelsesstedet. Undersøkelsen utelukker ikke skjulte fuktforhold i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Benkeplate, ventilator, vask, blandebatteri, stekeovn og platetopp ble fornyet i 2021.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør med fordelerskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer og skjult og åpent ledningsnett. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert fra byggeåret. Boligen er utstyrt med røykvarslere i begge etasjer samt pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen har betongringmur.
Tomten er forholdsvis flat.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

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 mellom godkjente byggemeldte tegninger og dagens bruk av 2. etasje. Arealet som er vist som bod på tegningene, benyttes i dag som loftstue. Veggen mellom boden og det øvrige loftsarealet er fjernet, slik at arealet inngår som en del av loftstuen.

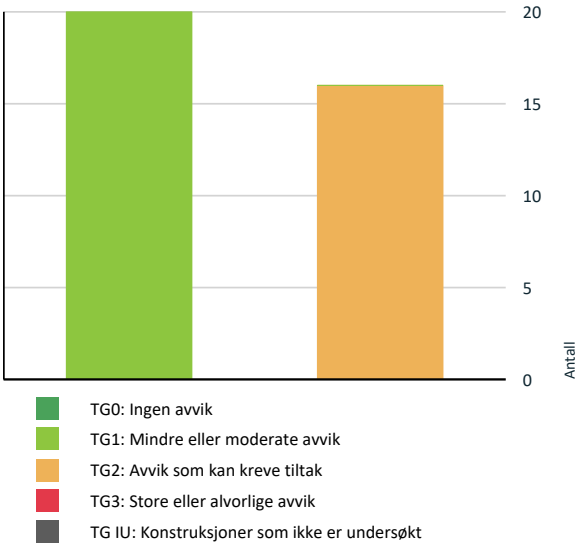
Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent bruksendring fra bod til rom for varig opphol

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Supplerende presiseringer
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 avhengig av valgt 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 > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/WC > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/WC > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/WC > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- 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.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er registrert avvik ved byggets branntekniske oppdeling sett opp mot dagens standard. Brannskillet mellom leilighetene på loftet er ikke ført med tilstrekkelig utstrekning, da et brannskille normalt skal føres minst 1 meter til hver side. Det er ikke kjent at forholdet er påpekt av brannvesenet, og det er heller ikke kjent at det foreligger pålegg om utbedring.

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2003

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Rekkehus, bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket kun er inspisert fra bakkenivå eller fra takfot i stige, kan det være utfordringer med å identifisere skader eller slitasje som ikke er synlige fra denne vinkelen. Dette kan føre til at eventuelle problemer forblir uoppdaget, noe som kan kreve uforutsette reparasjoner eller vedlikehold i fremtiden.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

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

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i tre. Loftet har adkomst via takluke.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med stående bordkledning. Kledningen ble beiset i 2021.
Fasader er befart fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte sprekker i utvendige kledningsbord, særlig i nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i kledningen kan medføre økt fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket. Det anbefales å følge opp sprekkutviklingen og utføre nødvendig vedlikehold. Kledningsbord med større sprekker bør skiftes ved behov.



Sprekkdannelser i enkelte kledningsbord, særlig i nedre del mot vannbrett.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det mangler beslag på vannbrett under vinduene. Flere av vannbrettene har betydelig værslitasje, med sprekker i treverket og stedvis nedbrutt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Manglende beslag og sprekker i treverket medfører økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av vannbrettene og tilstøtende konstruksjoner. Skadede vannbrett bør utbedres eller skiftes. Ved fremtidig utskifting av vinduer anbefales det å vurdere montering av beslag på vannbrettene for å sikre bedre beskyttelse mot nedbør.

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Vannbrett uten beslag, med betydelig værslitasje og sprekkdannelser i treverket.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra et soverom i 2. etasje er det utgang til en takoverbygd balkong på ca. 6 m².

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygd terrasse på ca. 20 m².
Ved inngangspartiet er det en overbygd platting.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett og fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bom (hulromslyd) under enkelte gulvfliser i vindfanget, samt sprekker i flisfuger. Forholdene indikerer mangelfull vedheft mellom fliser og underlag og/eller bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

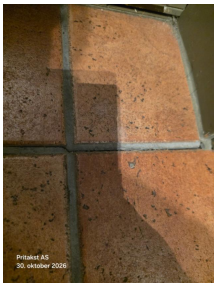
• Bom under flisene kan føre til at flisene sprekker ved belastning. Lokal utbedring anbefales.

• Forholdene kan medføre ytterligere oppsprekking og løse fliser. Berørte fliser og fuger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Det er registrert bom (hulromslyd) under enkelte gulvfliser i vindfanget.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte plater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv på grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Konstruksjonene er for øvrig ikke nærmere vurdert.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• 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 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peisovn i stuen med glassplate på gulvet.

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Tilstanden er vurdert ut fra synlige avvik og alder, da ildsteder og piper bør kontrolleres av det lokale feiervesenet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte tredører med tre speil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til byggeforskriftene og de tekniske forskriftene som var gjeldende på byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Badet er fra 2003, og det var på denne tiden mindre vanlig enn i dag at fullstendig dokumentasjon ble overlevert til boligeier. Manglende dokumentasjon innebærer derfor at skjulte løsninger ikke kan verifiseres.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svelling i skjøter på baderomspanel. Videre mangler deler av veggplatene aluminiumslist i underkant. Utførelsen er ikke i samsvar med produsentens monteringsanvisninger.

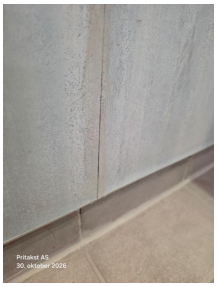
Konsekvens/tiltak

• Svelling i skjøtene og manglende aluminiumslist kan redusere platens motstand mot fuktpåvirkning og forkorte forventet levetid. Det anbefales nærmere vurdering av skadeomfanget og utbedring i henhold til produsentens anvisninger.

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Svelling i skjøter på baderomspanel og manglende aluminiumslist i underkant av veggplatene.



Det er manglende aluminiumslist i underkant av veggplatene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk på hele gulvflaten. Det er lokalt fall ved dusjhjørnet, og bruksvann ledes til sluk.
- Det er registrert bom (hulrom under fliser) på enkelte fliser, i kombinasjon med riss og sprekker i sementfuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Vann kan bli stående på deler av gulvet. Fallforholdene bør utbedres ved rehabilitering av badet.
- Bom under fliser kan indikere mangelfull vedheft til underlaget. I kombinasjon med sprekker i fuger kan dette medføre økt risiko for ytterligere oppsprekking, løse fliser og fuktinntrengning. Det anbefales å undersøke omfanget nærmere, utbedre skadede fuger og sikre eller skifte fliser med mangelfull vedheft. Eventuelle bevegelser i underlaget må avklares før utbedring.



Registrert bom under enkelte fliser samt riss og sprekker i sement og silikonfuger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt er baderomspanel.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.

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.

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

• 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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Innredning og dusjhjørne er fra 2023.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i eksisterende hull, utført bak bruksvannssonen, i området som vurderes som mest fuktutsatt. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold på undersøkelsesstedet. Undersøkelsen utelukker ikke skjulte fuktforhold i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



Fuktmåling i eksisterende hull er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er bygget i henhold til byggeforskriftene og de tekniske forskriftene som var gjeldende på byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Vaskerommet er fra 2003, og det var på denne tiden mindre vanlig enn i dag at fullstendig dokumentasjon ble overlevert til boligeier. Manglende dokumentasjon innebærer derfor at skjulte løsninger ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Veggplatene er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger; det mangler en aluminiumslist i bunnen av platene og en tettefuge som forsegler platen nederst.

Konsekvens/tiltak
• Selv om det ikke er behov for umiddelbare utbedringstiltak, kan levetiden til veggplatene bli redusert hvis de blir utsatt for vann på grunn av måten de er montert på.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre riss og sprekker i enkelte sementfuger mellom flisene.

Konsekvens/tiltak
• Riss i fugene kan medføre økt fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner ved vannbelastning. Det anbefales å utbedre skadede fuger og følge med på eventuell videre sprekkutvikling.



Mindre riss og sprekkdannelser i sementfuger mellom flisene.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran på gulvet og baderomspanel som synlig vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en 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.

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

• 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.



Det er ikke synlig membran i sluket.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

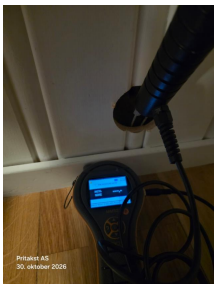
Vaskerommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilliggende veggkonstruksjon bak våtsonen ved vasken, som vurderes å være det mest fuktutsatte området på vaskerommet. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold på undersøkelsesstedet. Undersøkelsen utelukker ikke skjulte fuktforhold i andre deler av konstruksjonen.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Benkeplate, ventilator, vask, blandebatteri, stekeovn og platetopp ble fornyet i 2021.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

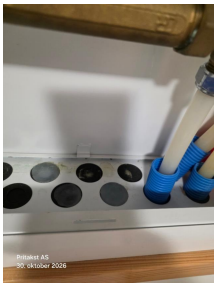
Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør med fordelerskap.

Vurdering av avvik:

• Fordelerskapet for vanninstallasjonene er ikke tilstrekkelig tett. Utettheter medfører at eventuelt lekkasjevann kan trenge inn i veggkonstruksjonen fremfor å ledes til et synlig og sikkert sted.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tetthet medfører økt risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Fordelerskapet må tettes og utbedres slik at lekkasjevann ledes til et synlig og sikkert sted.



Mangelfull tetting av fordelerskap med risiko for lekkasjevann inn i veggkonstruksjonen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

• Luftetledningen for avløpsanlegget er ikke isolert på kald side av loftet.

Konsekvens/tiltak

• Røret må isoleres på den kalde siden og helt opp til luftehatten for å lukke avviket. Dersom dette ikke gjøres, kan røret kondensere og forårsake fuktskader i konstruksjonen.

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Uisolert lufteledning for avløpsanlegget på kaldt loft.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

⚠ 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 og skjult og åpent ledningsnett.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• 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 Glitre eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.
På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet

⚠ Branntekniske forhold

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere i begge etasjer samt pulverapparat.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik ved byggets branntekniske oppdeling sett opp mot dagens standard. Brannskillet mellom leilighetene på loftet er ikke ført med tilstrekkelig utstrekning, da et brannskille normalt skal føres minst 1 meter til hver side. Det er ikke kjent at forholdet er påpekt av brannvesenet, og det er heller ikke kjent at det foreligger pålegg om utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet kan avklares nærmere dersom det blir aktuelt med tiltak på loftet eller dersom brannvesenet senere krever dokumentasjon eller utbedring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betongringmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er forholdsvis flat.

Vurdering av avvik:
• Ifølge kartgrunnlaget fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) ligger eiendommen under marin grense, innenfor et område klassifisert med liten mulighet for forekomst av marin leire.

Kartleggingen er basert på overordnede løsmassekart og dokumenterer ikke de faktiske grunnforholdene på eiendommen. Forekomst av marin leire kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Kartopplysningene innebærer ikke at det er påvist ustabile grunnforhold eller kvikkleire på eiendommen. Ved større terrenginngrep, gravearbeider eller nye byggetiltak bør behovet for geotekniske undersøkelser vurderes for å avklare grunnforholdene.



Utsnitt fra NGUs kart over marin grense og mulighet for marin leire. Eiendommen ligger i et område klassifisert med liten mulighet for marin leire.

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

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) 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:

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

• 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.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Det er registrert avvik ved byggets brannteknisk oppdeling sett opp mot dagens standard. Brannskillet mellom leilighetene på loftet er ikke ført med tilstrekkelig utstrekning, da et brannskille normalt skal føres minst 1 meter til hver side. Det er ikke kjent at forholdet er påpekt av brannvesenet, og det er heller ikke kjent at det foreligger pålegg om utbedring.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• 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 er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• 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 Glitre eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.
På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet

• Forholdet kan avklares nærmere dersom det blir aktuelt med tiltak på loftet eller dersom brannvesenet senere krever dokumentasjon eller utbedring.

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/106 m²

Rekkehus: Bad, 3 Soverom, 2 Hall m/trapp, Vaskerom, Kjøkken, Entré, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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	**4 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 000 000**

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	Doppesvingen 5 ,3611 KONGSBERG 100 m² 2003 3 sov	05-06-2023	3 300 000	**3 850 000**	20 569	3 870 569	**38 706**
2	Doppesvingen 27 ,3611 KONGSBERG 109 m² 2001 3 sov	17-02-2026	3 900 000	**3 900 000**	15 725	3 915 725	**35 924**
3	Doppesvingen 1 ,3611 KONGSBERG 119 m² 2003 3 sov	08-05-2026	3 950 000	**4 100 000**	15 693	4 115 693	**34 586**
4	Doppesvingen 11 ,3611 KONGSBERG 109 m² 2001 2 sov	28-08-2025	3 900 000	**3 850 000**	13 499	3 863 499	**34 496**
5	Frogs vei 32B ,3611 KONGSBERG 120 m² 1995 3 sov	14-11-2024	3 590 000	**3 590 000**		3 590 000	**26 992**
6	Rugdeveien 46 ,3617 KONGSBERG 103 m² 1998 3 sov	24-03-2025	3 000 000	**3 350 000**		3 350 000	**24 275**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Kommunale avgifter (Årsprognose)	Kr.	17 317
Fellesutgifter	Kr.	33 960
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**51 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 750 000
Carport	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	710 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**3 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 250 000**

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.**	**4 250 000**

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
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

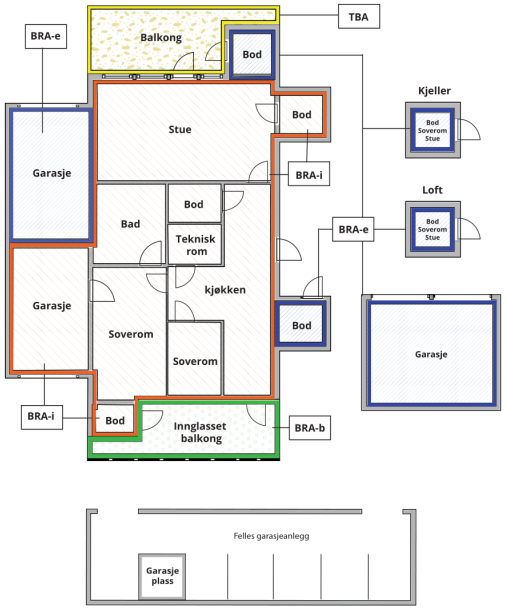
Hva er måleverdig areal?

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.

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
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)**
2. etasje	53			53	6
1. etasje	53	5		58	20
SUM	**106**	**5**			**26**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue m/trapp		
1. etasje	Vaskerom/wc, kjøkken/stue/spisestue, entré, hall m/trapp	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom godkjente byggemeldte tegninger og dagens bruk av 2. etasje. Arealet som er vist som bod på tegningene, benyttes i dag som loftstue. Veggen mellom boden og det øvrige loftsarealet er fjernet, slik at arealet inngår som en del av loftstuen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent bruksendring fra bod til rom for varig opphol

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
30.10.2026	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Érica Queiroz Aaris Larsen	Kunde

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8203	3		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Doppesvingen 5

Hjemmelshaver
Larsen Érica Queiroz Aaris

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Doppesvingen, i det etablerte boligområdet Liahengslet, nordøst for Kongsberg sentrum. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med en blanding av eneboliger, rekkehus og mindre boligbygg. Beliggenheten gir nærhet til sentrumsfunksjoner, servicetilbud og naturområder.

Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvareforretninger, skoler og barnehager. Raumyr skole ligger omtrent 1 km fra området, mens Kampestadlia barnehage ligger rundt 500 meter unna. Det finnes også flere øvrige skole- og barnehagetilbud i Kongsberg.

Kongsberg sentrum ligger innenfor gang- og sykkelavstand og har et variert tilbud av butikker, kjøpesenter, serveringssteder, offentlige tjenester og kulturtilbud. Kongsberg jernbanestasjon gir togforbindelser mot blant annet Drammen og Oslo. Det er busstilbud i nærområdet, og området har veiforbindelser til E134 og det øvrige hovedveinettet.

Nærområdet har tilgang til lekeplasser, gang- og sykkelmuligheter samt tur- og rekreasjonsområder. Kongsberg har for øvrig et bredt tilbud innen idrett og friluftsliv, med blant annet skiløyper, alpinanlegg, idrettsanlegg og skogsområder som benyttes til turaktiviteter gjennom hele året.

Beliggenheten kombinerer et etablert boligmiljø med tilgjengelighet til sentrumsfunksjoner, arbeidsplasser, kollektivtransport og ulike fritidstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sameiet har felles opparbeidet tomt med hagearealer og lekeområde.

Bod

Boligen har en bod utvendig på ca. 5 m².

Carport

Boligen har 1 biloppstillingsplass i felles carportanlegg. Det er mulighet for å montere elbillader på plassen.

Varme generelt

Boligen oppvarmes med ildsted i stue, varmekabler på bad og vaskerom, samt panelovner i øvrige rom. Varmekildene er ikke funksjonstestet i forbindelse med befaringen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	30.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.06.1999		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.04.2017		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Doppesvingen 5 , 3611 KONGSBERG
Gnr 8203 - Bnr 3
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.

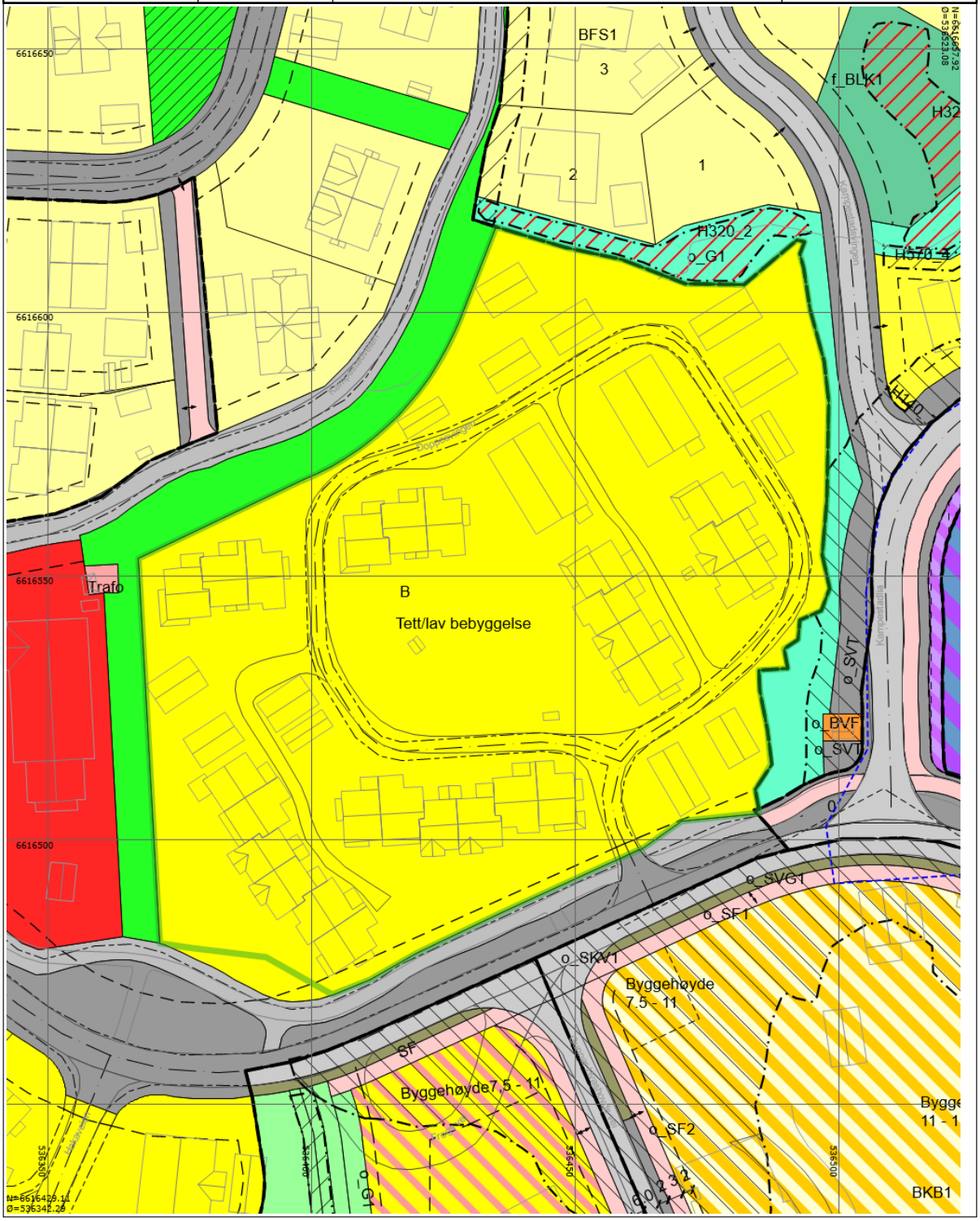
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8203	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Doppesvingen 1 3611 KONGSBERG			
	Annen info:	Raumyr nord			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**8203**	**3**	**0**	**1**	Doppesvingen 1, 3611 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)	11915.39m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	928.63m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	12854.27m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 131R1	Raumyr nord (14.4.1998)	Konsentrert småhusbebyggelse	12852.78m^2
	3303 369R	Kampestad boligområde (13.6.2012)		
	3303 460R2	Kampestad Terrasse, endring veger, overvann og boliger (3.11.2021)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
131R0	Raumyrområdet (20.5.1987)
131R17	Oppdeling tomt 14-16 Hengsleveien (9.6.2004)
131R18	Endring byggegrense Hengslevn. 48 og 50 (29.3.2006)
369R	Kampestad boligområde (13.6.2012)
424R	Hengsleveien 6 - boliger (16.10.2013)
131R1	Raumyr nord (14.4.1998)
415R	Kampestadlia sør (10.1.2018)
442R	Kampestadlia barnehage (9.9.2015)
535R	Tjernsløkka ved Lurdalsveien, bolig og dagligvare (14.6.2023)
460R	Kampestad Terrasse (10.4.2019)
460R1	Kampestad Terrasse (16.12.2019)

BEBYGGELSESPLAN	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	

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

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8203	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Doppesvingen 1 3611 KONGSBERG			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring


Eiendomsgrense - God nøyaktighet


Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet


Eiendomsgrense - Usikker

Eiendomsteig

Sluk

Gatelys (belysningspunkt)


Kumlokk


Mast

Skap


Hekk


Steingjerde


Gjerde


Loddrett mur


Voll


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti

Trapp


Godkjente byggetiltak


Udefinerte bygg


Bolig


Garasje og uthus


Annen næring

Gang- og sykkelveg


Veg


Elv og bekk


Kanal og grøft


Høydekurve Kongsberg

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

TEKNISKE TJENESTER

Saksbehandler:
Simeon Kirkegaard
Telefon dir:

Dato:
18.04.2017
Deres dato:

Vår referanse:
17/1670-2
Deres referanse:

Arkivkode:
MAT 8203/3

KONGSBERG
KOMMUNE

PK-HUS AS
Postboks 143

3603 KONGSBERG

Ferdigattest - Bygg A - Doppingsvingen 1, 3, 5, 7, 9, 11 - Gbnr: 8203/3

Eiendom: gnr. 8203 bnr. 3
Adresse: Doppingsvingen 1, 3, 5, 7, 9, 11
Tiltaket: Nybygg, rekkehus A, bolig
Tiltakshaver: PK-Hus

Vi mottok den 03.04.2017 søknad om ferdigattest for nybygg, rekkehus a, boligbygg på Doppingsvingen.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Simeon Kirkegaard
Saksbehandler

Kopi:

Kart- og geodataseksjonen v/	Hanne Eldevik
	Anette Westrum
Brann- og redningstjenesten v/	Erik Rognli
VAR-seksjonen v/	Mari-Ann Bakkelund

Postadresse
Postboks 115
3602Kongsberg:

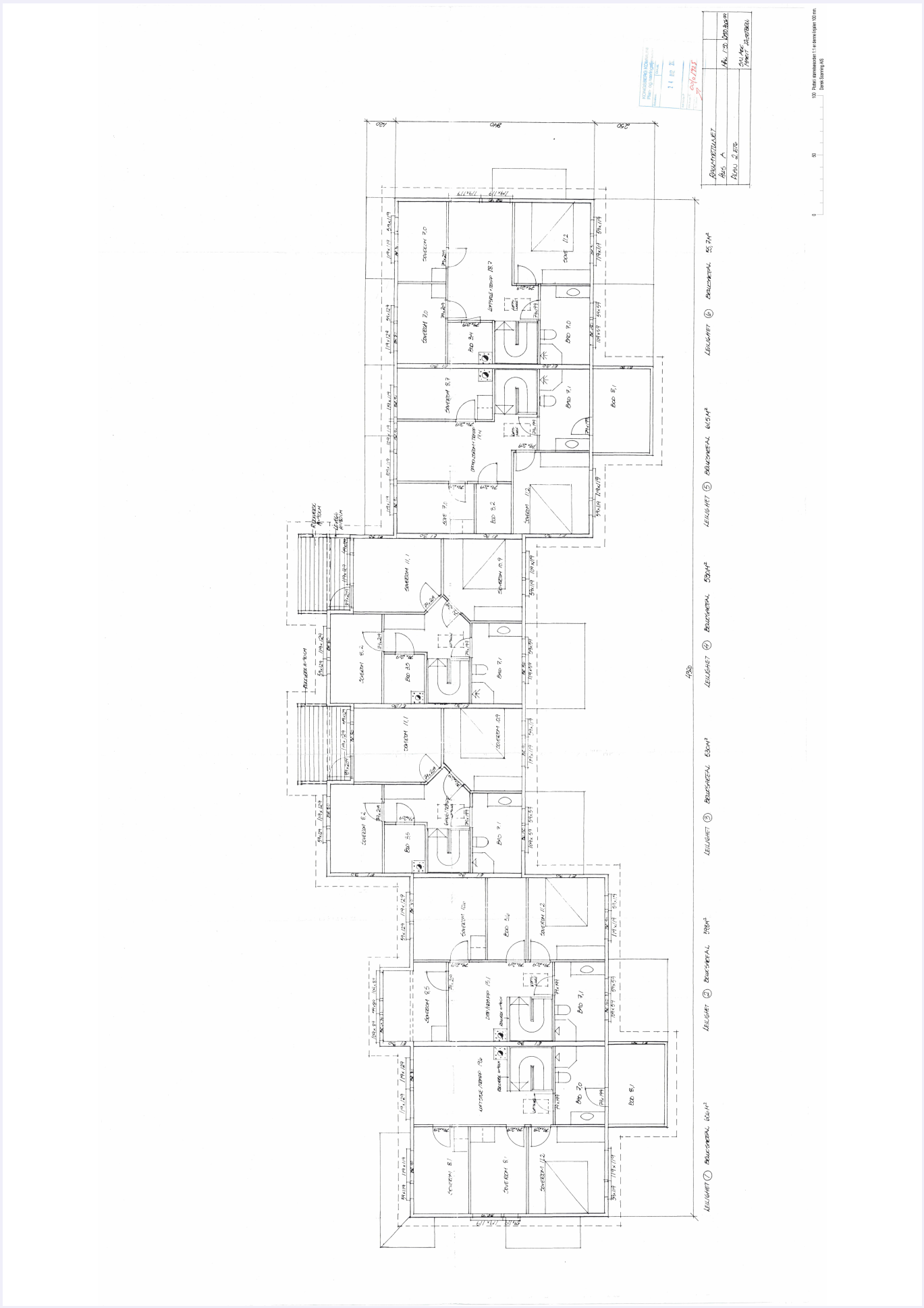
Besøksadresse:
Rådhuset
Kirkegt. 1
3616 Kongsberg

Telefon sentralbord:
32 86 60 00

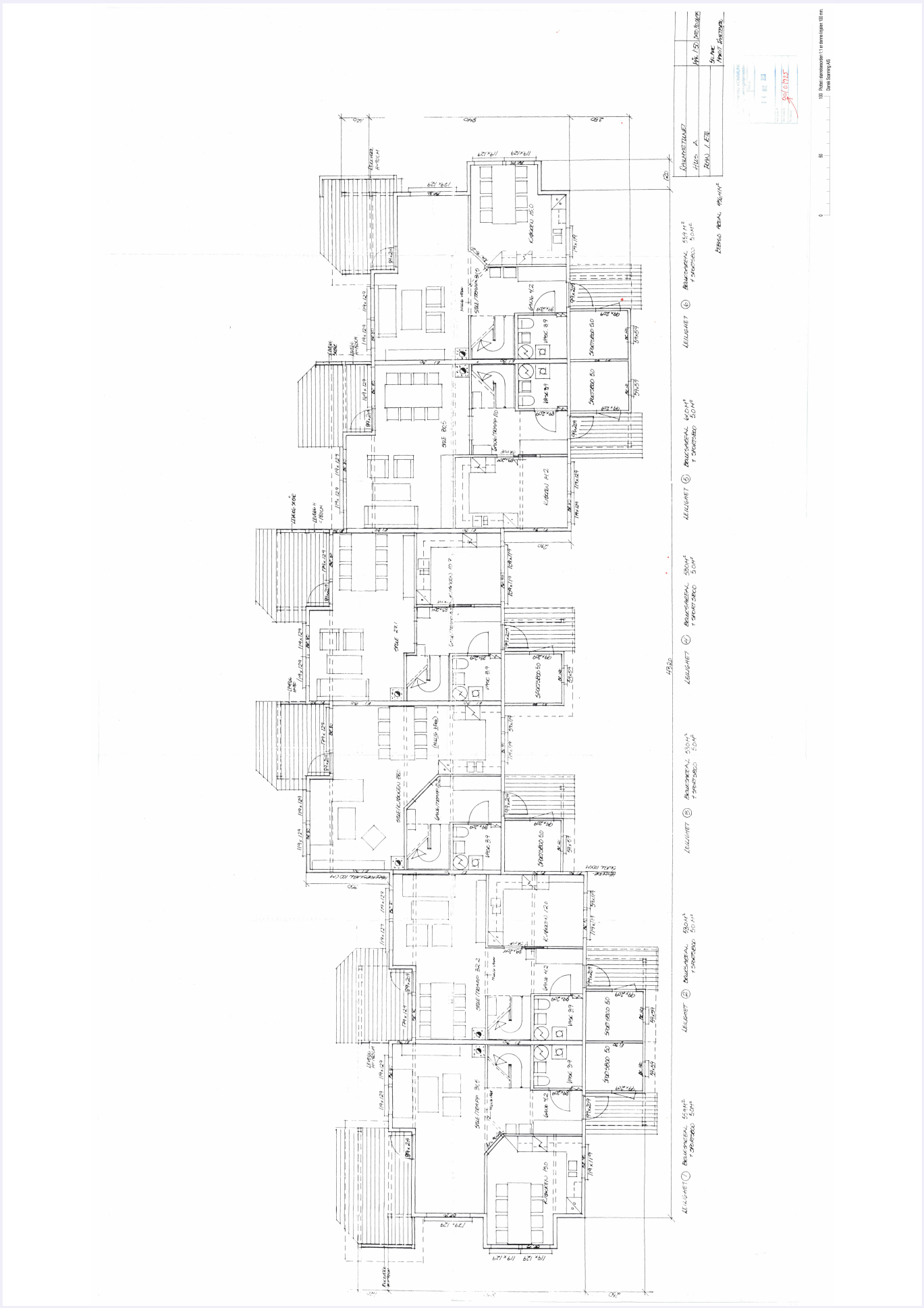
Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA

E-post: postmottak@kongsberg.kommune.no | www.kongsberg.kommune.no

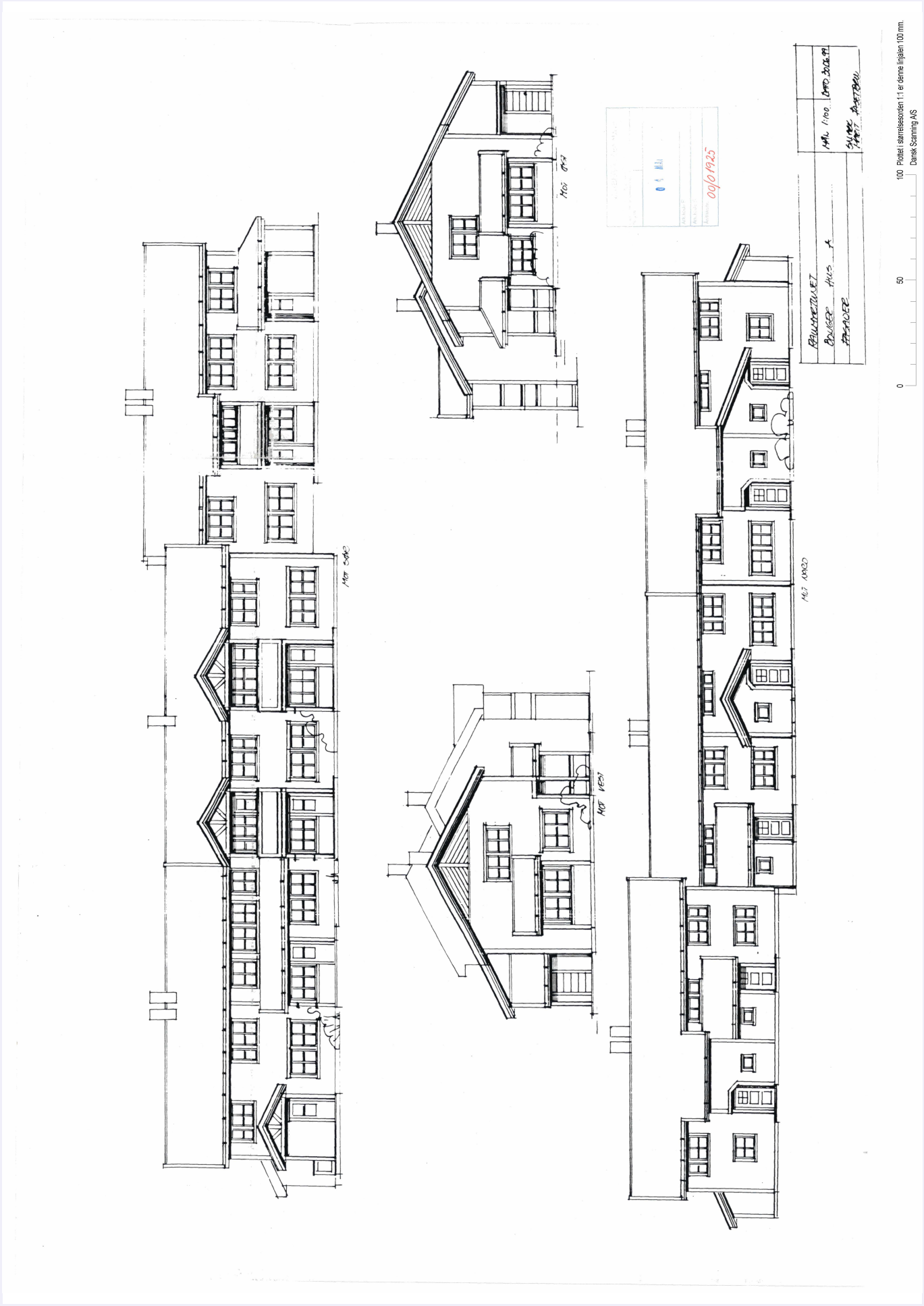
Vedlegg: Kommunalinformasjon



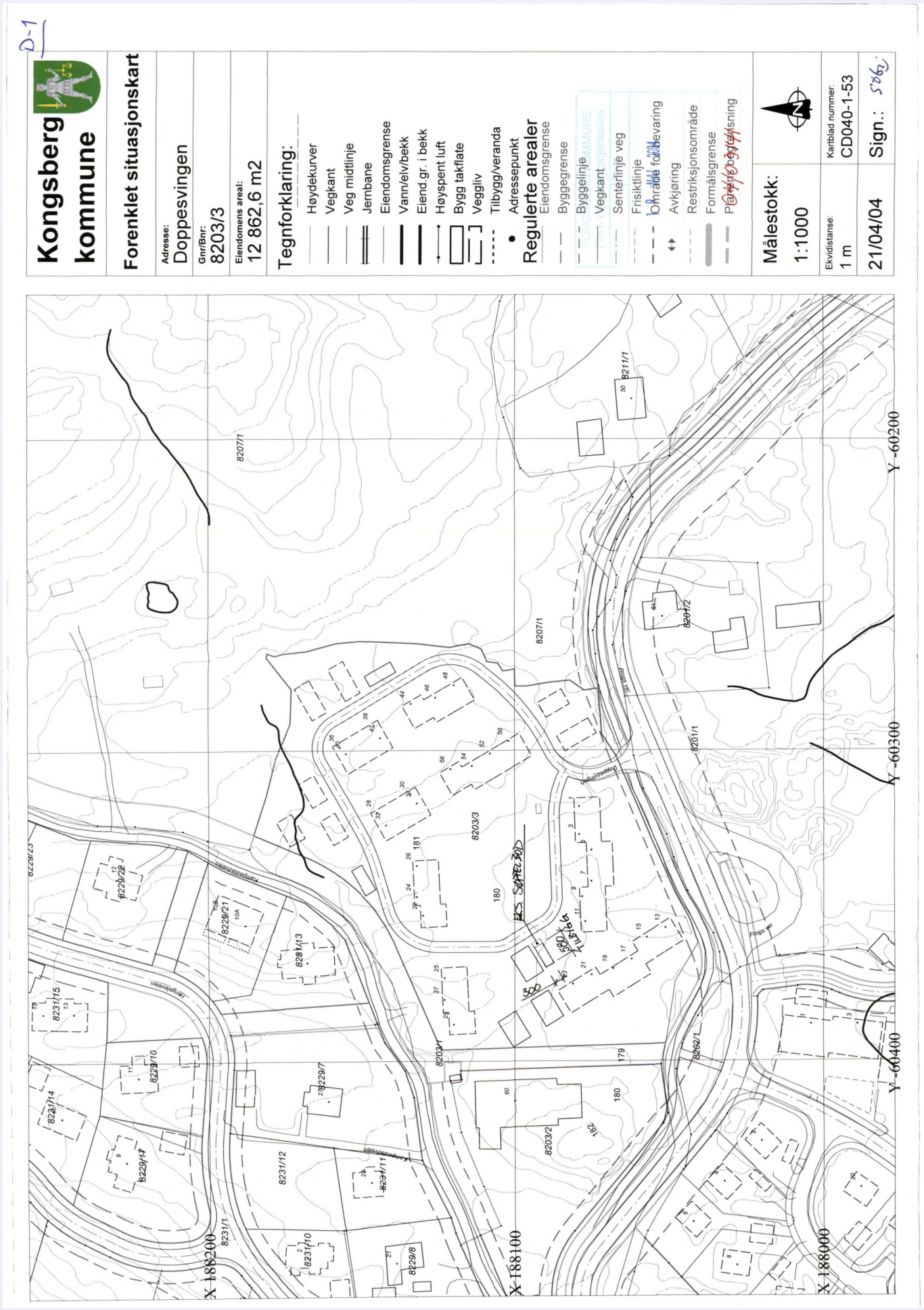
Vedlegg: Kommunalinformasjon



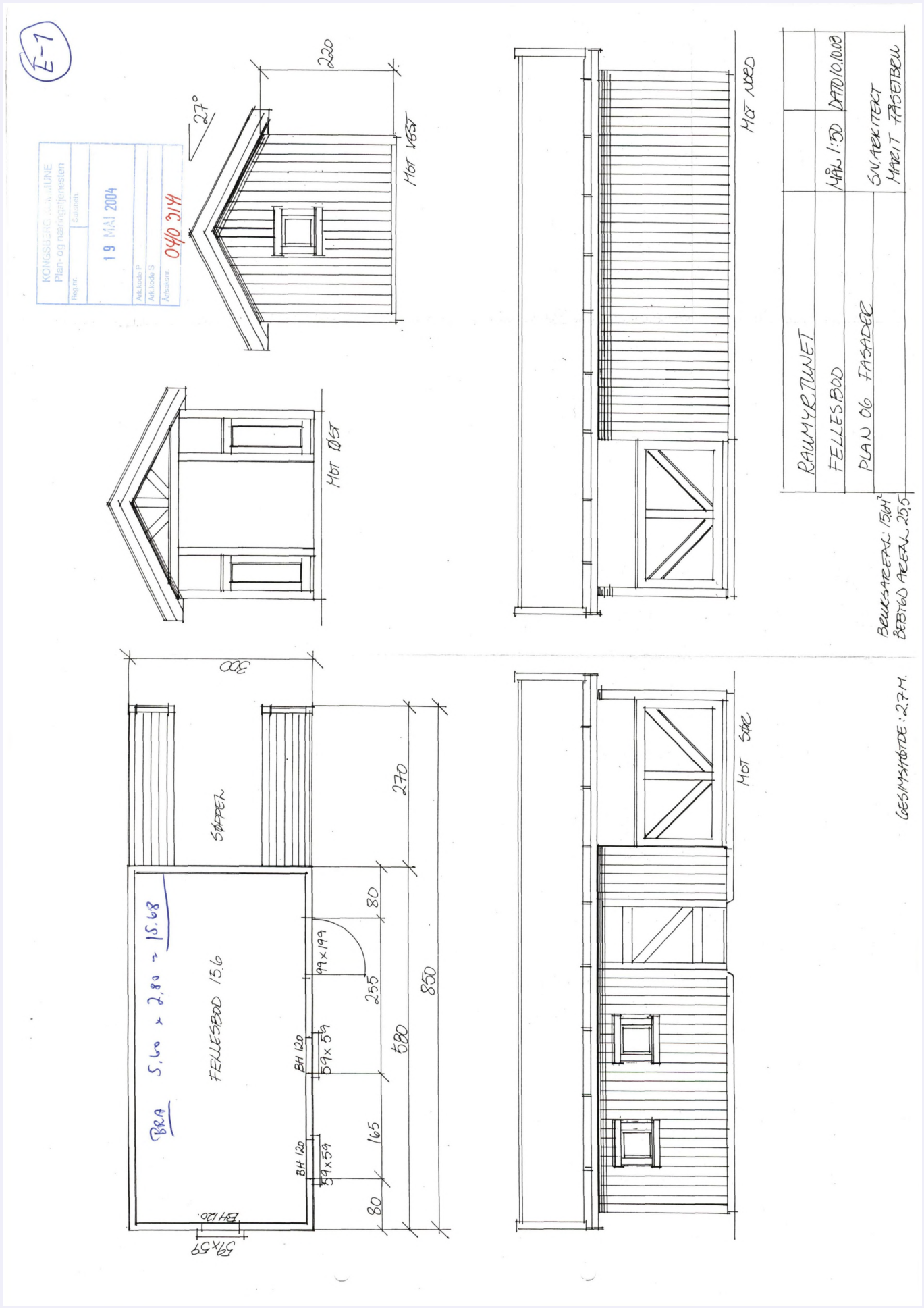
Vedlegg: Kommunalinformasjon



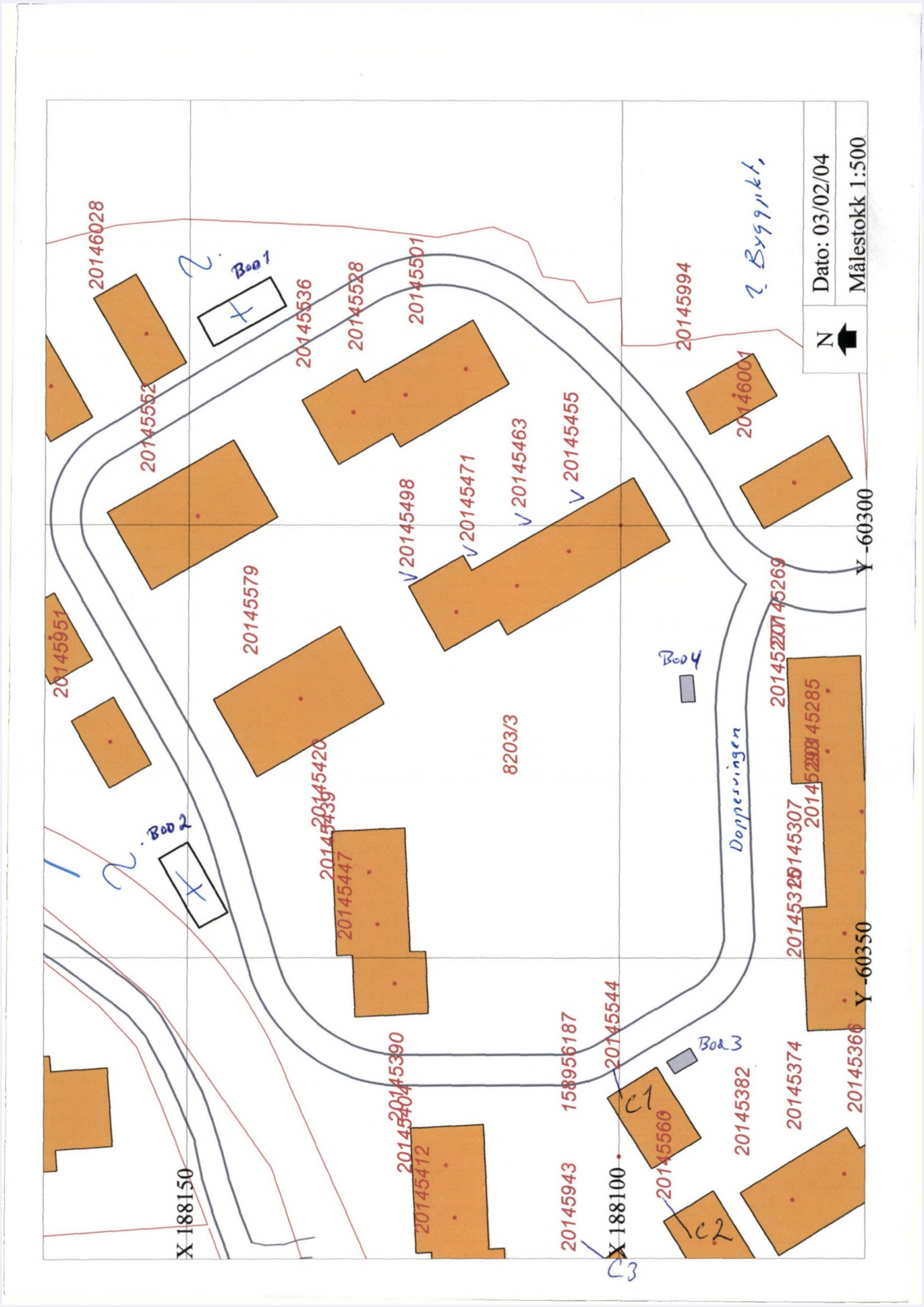
Vedlegg: Kommunalinformasjon



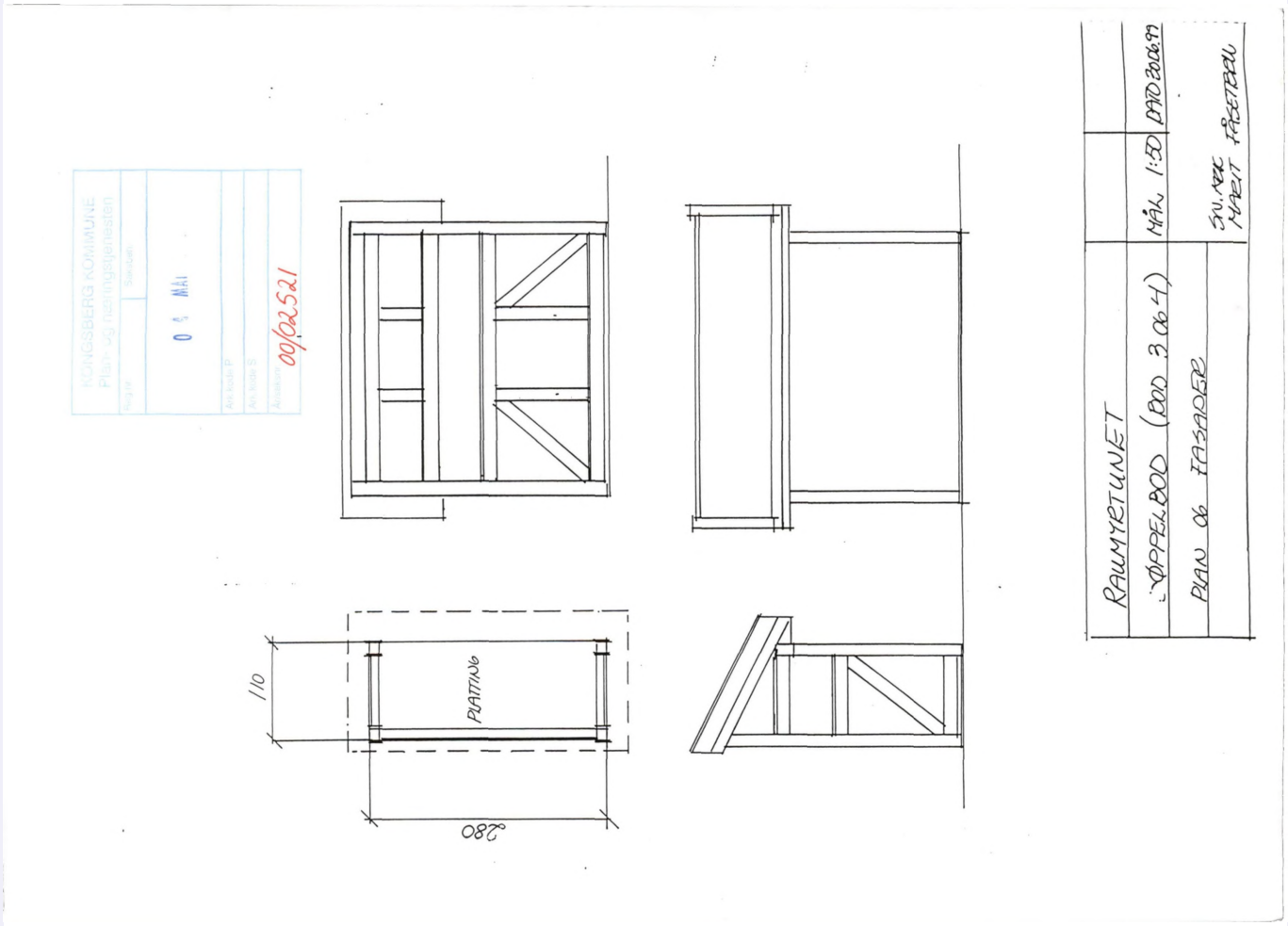
Vedlegg: Kommunalinformasjon



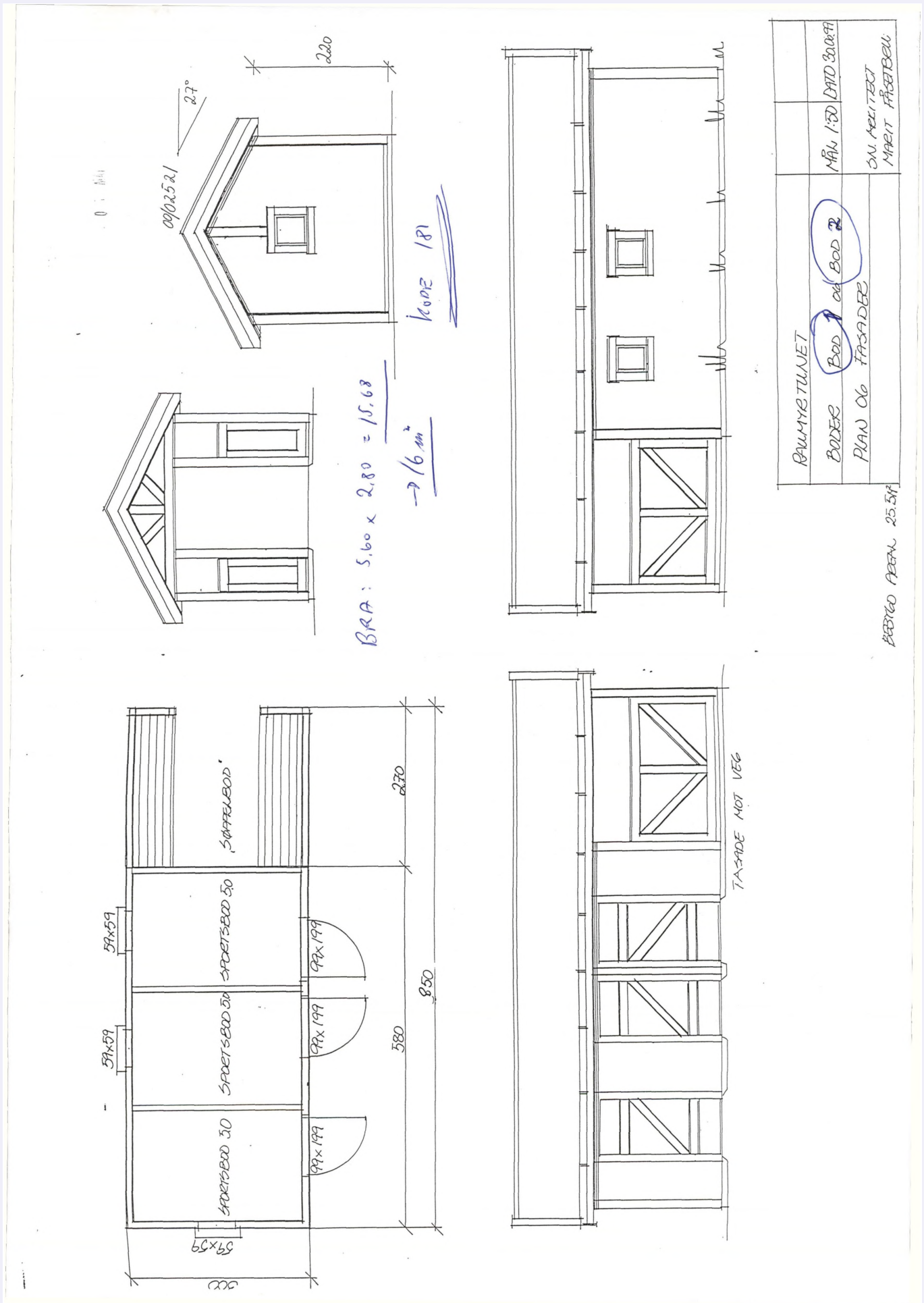
Vedlegg: Kommunalinformasjon



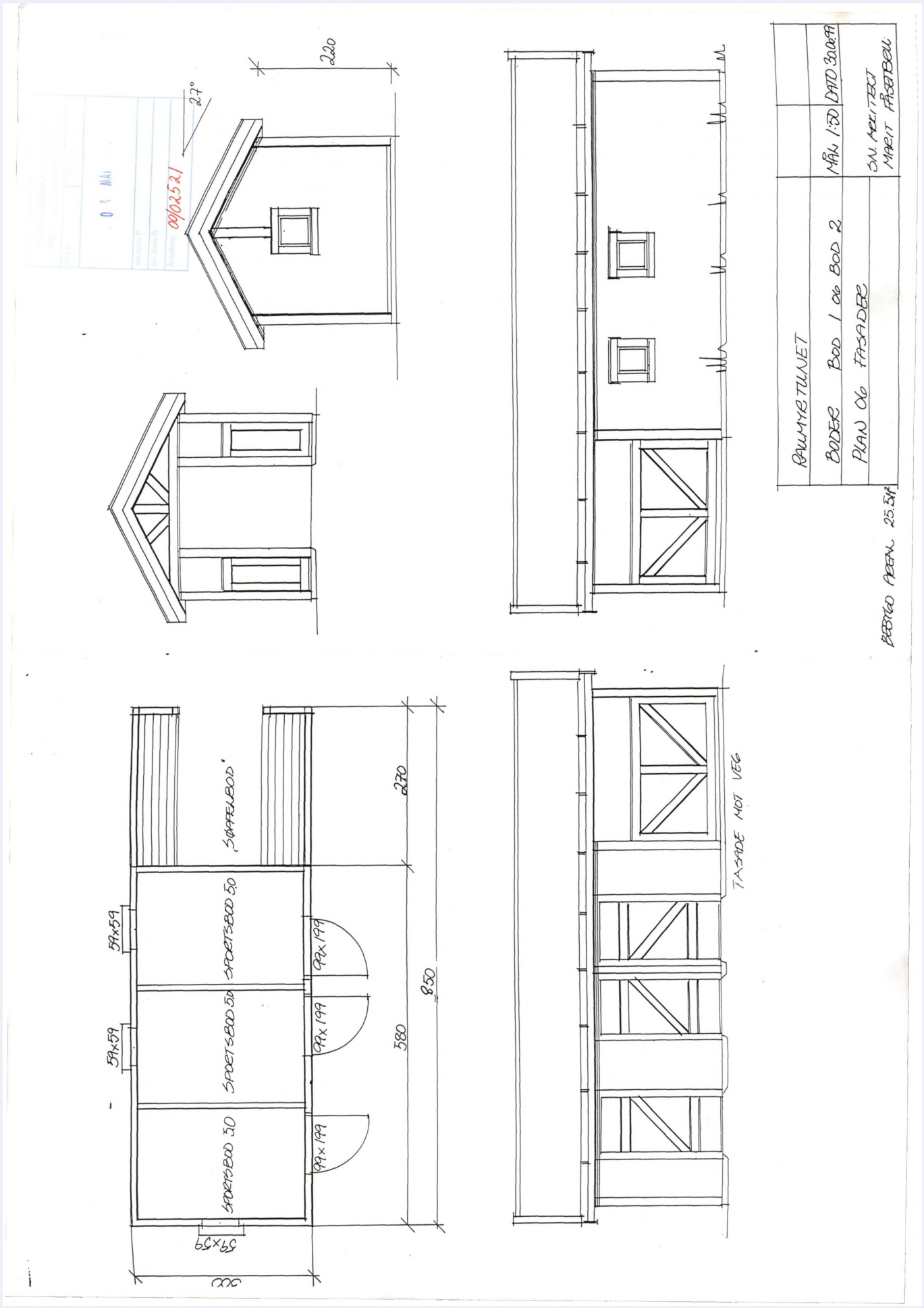
Vedlegg: Kommunalinformasjon



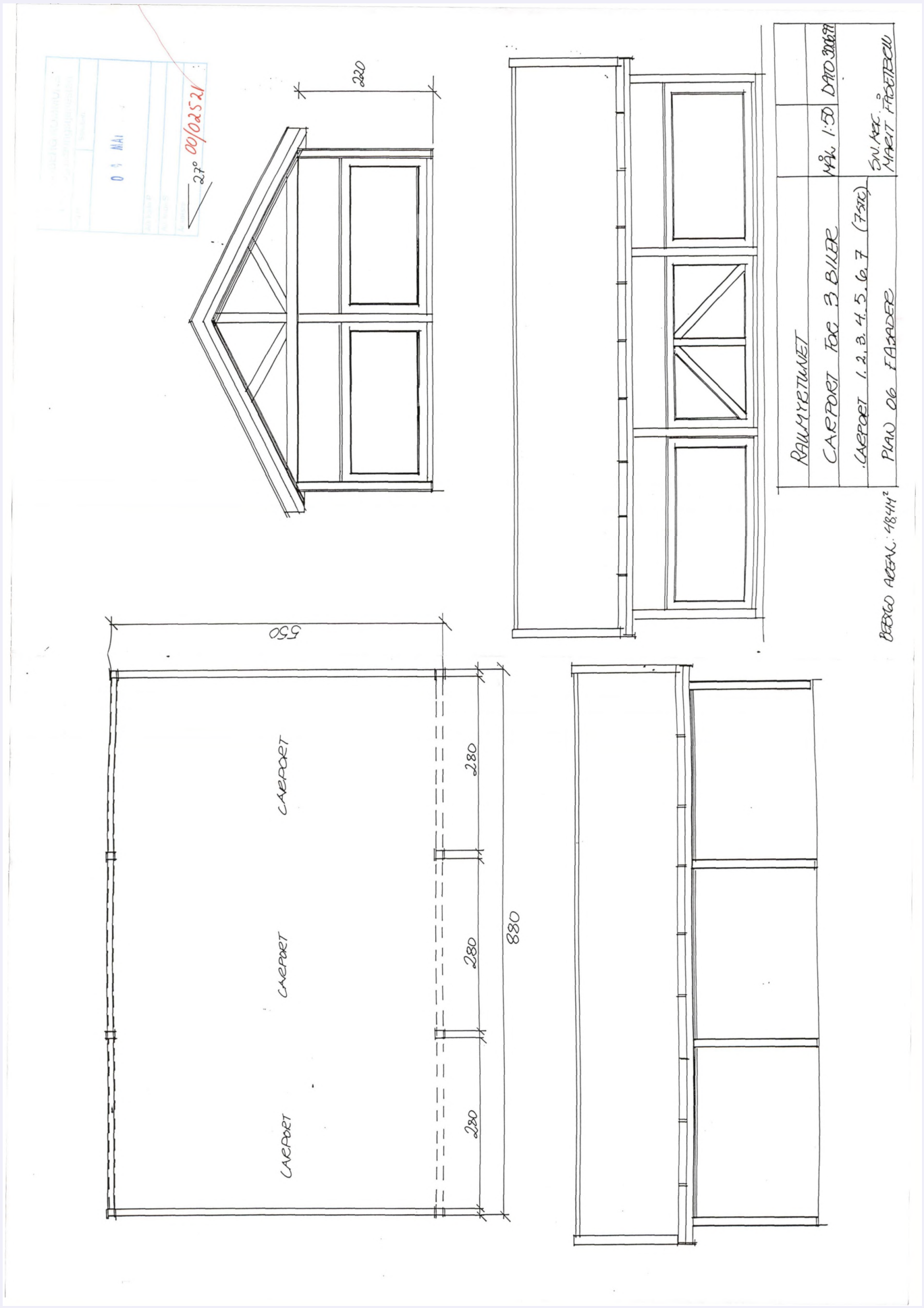
Vedlegg: Kommunalinformasjon


RAUMYR TUNET
BODER
PLAN OG FASADER
BOD 1 og BOD 2
MÅL 1:50
DATO 30.09.19
SVI. ARKITEKT MAEIT FASTEBEN
BEBYGD AREAL 25.5M²
220
27°
220
270
850
580
SKOGSBOD 50
SKOGSBOD 50
SKOGSBOD 50

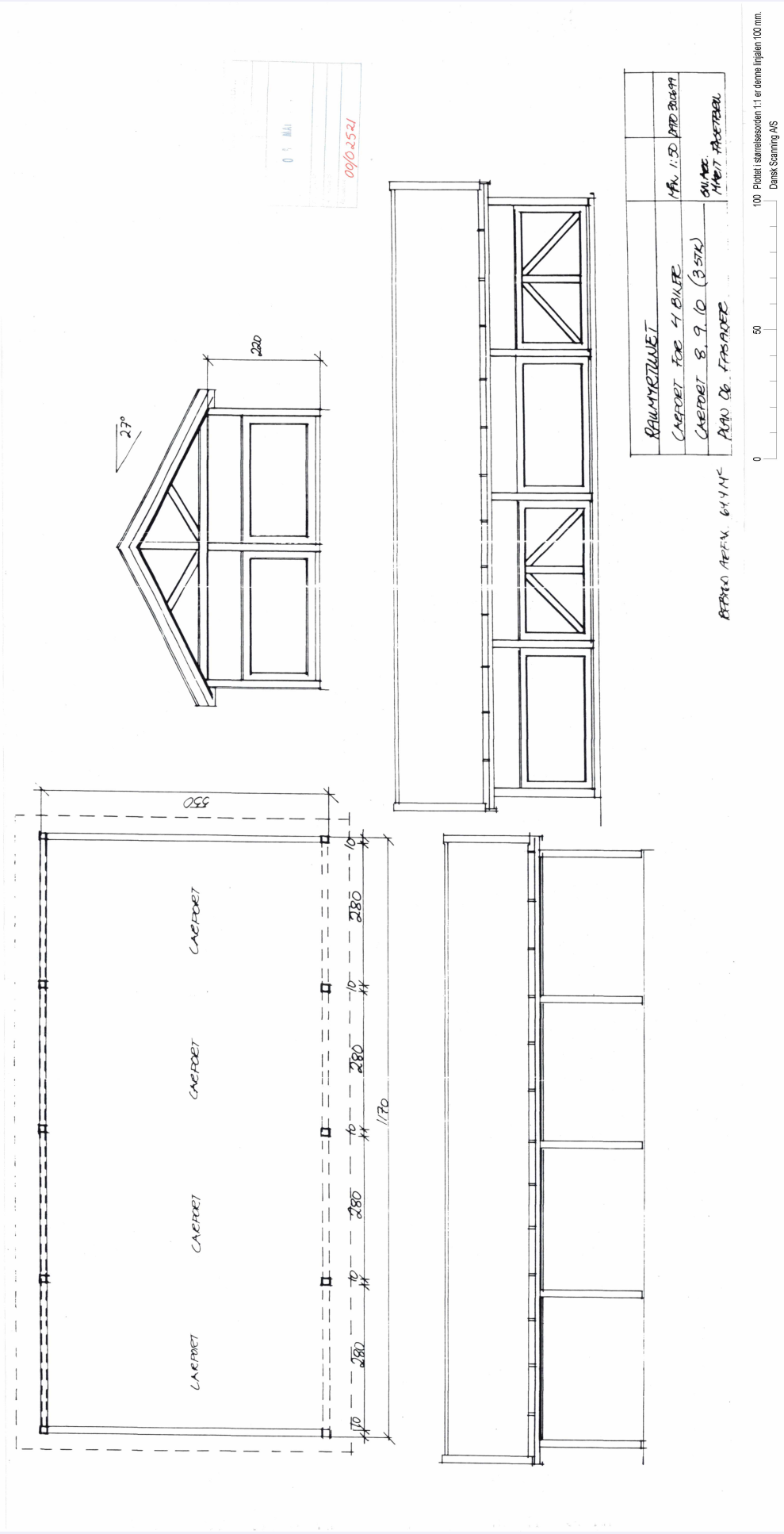
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-8203/3/0/1, Doppesvingen 1, 3611 KONGSBERG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.06.2025	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.

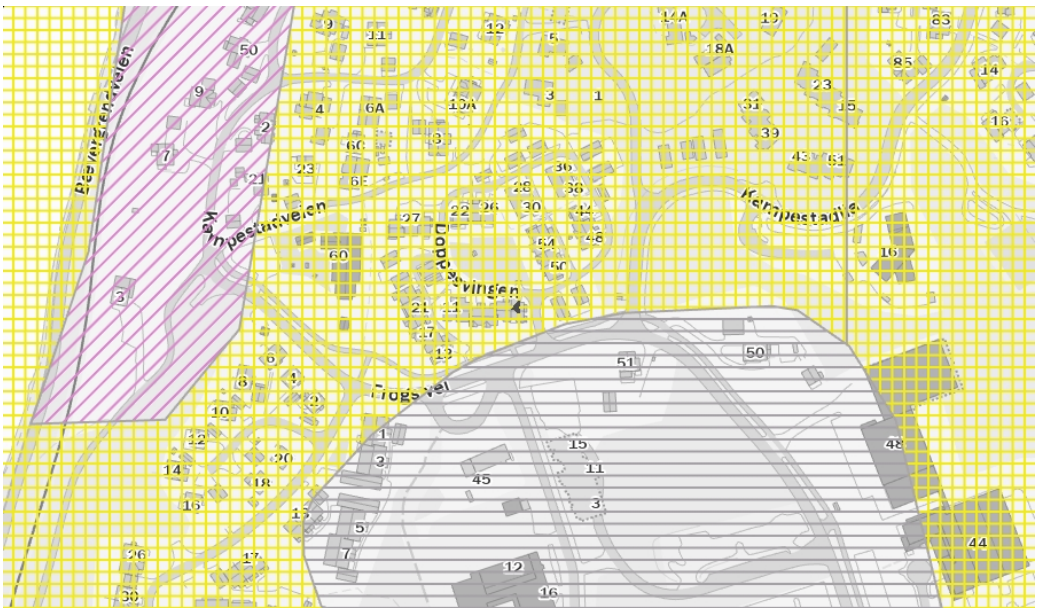
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.59 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.17 km
Forurenset grunn	23.06.2025	Ikke funnet	0.77 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.37 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kvikkleire	23.06.2025	Ikke funnet	0.27 km
Skredfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	26 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	21.9 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.23 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:	23.06.2025			
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: 28.10.2026

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.	8203	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	3

BruksenhetId	103331441	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	20145285	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Doppesvingen 5, 3611 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	5	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 220

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
18.03.2025	Tilsyn	23.05.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Skorstein 1. Type: Element. Produsent: Norsk Leca AS. Modell: Leca ukjent

Beskrivelse	Adkomst til skorsteinen på taket er ikke tilfredsstillende. Vi må kunne gjennomføre kontroll og feiing av fyringsanlegget på en faglig tilfredsstillende måte, og uten at det er fare for skade på liv og helse. Takstige/trinn på tak skal ivareta kravene til styrke, funksjonalitet og sikkerhet. Gjeldene standarder for slike produkter er en måte å tilfredsstille kravene på. Takstige/trinn skal derfor tilfredsstille standard EN 12951 eller tilsvarende sikring.

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Skorstein 1. Type: Element. Produsent: Norsk Leca AS. Modell: Leca ukjent
Beskrivelse	Det er ikke montert sklisikring til stige på ditt tak. Sklisikringen skal forhindre at stigen sklir sidelengs eller sklir ut i bunn eller ned langs veggen. Du må sørge for at godkjent sklisikring blir montert.

Informasjon for bruksenhetId 103331441

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: 28.10.2026

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.**	8203	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Doppesvingen 5, 3611 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
1320310106	831	03.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	129

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: 28.10.2026

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.**	8203	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Doppesvingen 5, 3611 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	1 883,70 kr
Eiendomsskatt	2 283,18 kr
Feiing	729,96 kr
Renovasjon	4 131,24 kr
Vann	1 506,48 kr
Sum	**10 534,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	1250200 Prom	2.00	1/1	0 %	2 500,00 kr	2 074,75 kr
Fellesrenovasjon	25%	2640 liter	24.00	1/33	0 %	1 920,00 kr	1 600,00 kr
240 liter restavfall	25%	11 stk	6634.00	1/33	0 %	2 211,34 kr	1 842,75 kr
Tilsyns- og feieavgift, pr pipe	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	608,30 kr
Forskudd vannavgift	15%	133 m3	23.00	1/1	0 %	3 059,00 kr	2 533,83 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	133 m3	47.36	1/1	0 %	6 298,48 kr	5 217,08 kr
Målerleie, hus	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr	495,29 kr
					Sum	**17 316,82 kr**	**14 372,00 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: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1

Megleropplysninger vedrørende Doppesvingen 5 - gnr. 8203, bnr. 3, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Kongsberg kommune

Vi viser til ovennevnte eiendom og gir følgende opplysninger:

Navn på eier(e):

Érica Queiroz Aaris Larsen			
Informasjon om eiendommen			
Sameiets org.nr. og navn:	988 386 227 Sameiet Raumyrlunet		
Forsikringsselskap:	Gjensidige	Polisenr.:	76980790
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv	
Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, hva består pålegget i?			
Foreligger det rapporter som omhandler bygningsmassen?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, fremkommer det anbefalinger som vil medføre økning i gjelden og felleskostnadene?		☐ Ja ☒ Nei	
Parkering og garasje			
Følger det parkeringsplass med boligen?	☒ Ja ☐ Nei	Parkeringsplassens nummer:	
Følger det garasje med boligen?	☐ Ja ☐ Nei	Garasjens nummer:	
Annen relevant informasjon om parkeringsforhold, herunder parkeringsdekning, venteliste, gjesteparkering, fordeling av parkeringsplasser, evt. kostnader etc.			
Er det mulig med el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Kostnader og annen relevant informasjon om el-bil lading	

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Kongsberg
Telefon 32 86 81 11
E-post kongsberg@em1sornorge.no

Besøksadresse
Storgata 7
3604 Kongsberg

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1

Veggdyr/skadedyr og hussoppforsikring			
Er det avdekket veggdyr/skadedyr i sameiets boligmasse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvilke skadedyr?	
Er det igangsatt sanering?	☐ Ja ☒ Nei	Hva består saneringen i?	

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

Godkjennelse/forkjøpsrett/utleie			
Er det forkjøpsrett i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvor mange dagers forkjøpsrett praktiseres?	
Hvordan skal forkjøpsretten avklares?			
Er utleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for utleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Lån og andel fellesgjeld					
Lagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Type rente (flytende/fast)	Terminbeløp:
1 DNB	348 942	2032	7,6	Flytende	6339,-
2					
Seksjonens andel av fellesgjelden:				Kr.	
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Kongsberg
Telefon 32 86 81 11
E-post kongsberg@em1sornorge.no

Besøksadresse
Storgata 7
3604 Kongsberg

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr. 2830,-	Er det noen restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr.
Forfallsdato:	20 hv. mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Vedlikehald, forsikring internett, forretningsføre, lån		
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:				
Avregner forretningsfører fellesutgiftene?			☒ Ja ☐ Nei	
Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring?			☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, beskriv				
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr.	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv:		Beløp pr. mnd kr.
Besørger sameiet velavgift eller lignende avgifter?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.		

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Kongsberg
Telefon 32 86 81 11
E-post kongsberg@em1sornorge.no

Besøksadresse
Storgata 7
3604 Kongsberg

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter	kr: 802,-	Seksjonens renteutgifter	kr: 1229,-
Følger det med en andel formue til seksjonen ?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, andel formue pr. 31.12 (siste ligning)	22081,-
Gebyr			
Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr. 6.385,-	Kontonummer for betaling: [redacted]
Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer	Beskrivelse:	kr.	Kontonummer for betaling:

For Øst Regnskap

Sted, dato: Kongsberg 29/10-20

Signatur: Beate Torfe

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Kongsberg
Telefon 32 86 81 11
E-post kongsberg@em1sornorge.no

Besøksadresse
Storgata 7
3604 Kongsberg

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger



SAMEIET RAUMYRTUNET

VEDTEKTER

Revidert etter sameiermøte 31. mai 2022

§ 1. Navn og omfang

Sameiets navn er Sameiet Raumyrtunet. Sameiets medlemmer er eiere av seksjoner og ideelle andeler i gnr. 8203 bnr. 3 i Kongsberg kommune. Alle eiere er automatisk medlem av sameiet.

Sameiet består av 33 boligseksjoner i rekkehus og 4-mannsboliger, med tilhørende atkomstveger, parkeringsanlegg, boder, lekeplasser og andre fellesarealer. Seksjonenes avgrensning framgår av de enkelte tinglyste seksjonsbegjæringer med vedheftede tegninger.

En sameiers ansvar og rettigheter i sameiet er bestemt av seksjonens ideelle andel av eiendommen (sameiebrøken). Sameiebrøken for den enkelte seksjon er fastsatt med seksjonens gulvareal som teller. Nevneren i sameiebrøken er 3399, som er summen av alle seksjonenes arealer.

§ 2. Formål

Sameiets formål er som boligsameie å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndigheter og andre, forvalte og administrere sameiets felles eiendom, samt forestå forsvarlig drift og vedlikehold av felles anlegg og eiendeler.

§ 3. Råderett og ansvar

Hver sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, med de begrensninger som måtte følge av seksjonsbegjæringen, sameiets vedtekter eller øvrige regler og retningslinjer vedtatt av sameiermøte og gjort kjent gjennom protokoll, skriftlig orientering eller dokumentet ”Raumyrtunet fra A til Å”.

Den enkelte sameier er ansvarlig for alle felles forpliktelser i forhold til sin ideelle andel av sameiets eiendom (sameiebrøken).

Sameierne har rett til å benytte sin seksjon og fellesarealene til det de beregnet til. Seksjonene skal ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige sameiere eller sameiets omgivelser. Fellesanleggene skal ikke brukes til aktiviteter som er til unødig eller urimelig hinder for andre brukere.

§ 4. Salg, utleie og lignende

Den enkelte sameier kan selge, pantsette eller leie ut sin seksjon med tilhørende ideell andel. Andre sameiere har ikke forkjøpsrett – eller løsningsrett. Den nye sameiers navn og adresse skal snarest mulig meldes til styret og forretningsfører for registrering.
Nye sameiere skal godkjennes av styrets leder.

Seksjonen kan ikke leies ut i mer enn 3 år sammenhengende. Deretter må enheten brukes av sameier i minst 3 år før utleie igjen kan skje.
Utleie kan kun skje til personer, og ikke selskapet, organisasjoner eller offentlige virksomheter.

Det gis anledning til å søke om utvidet leieperiode på særskilte vilkår.

Den som skal leie ut, skal straks melde fra til styret, samtidig som det opplyses om hvem som er leietaker.

Leietaker skal godkjennes av styret.

Enhver ny sameier eller bruker forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtektene og øvrige regler og retningslinjer som gjelder for sameiet.

Det er sameieres ansvar å stille med deltager på dugnader.

§ 5. Ordinære sameiermøter

Innkalling til sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret kaller inn samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden, og hovedinnholdet i de saker som skal behandles, med forslag til vedtak. Med innkallingen, eller senest 8 dager før sameiermøtet, skal styret sende ut årsrapport og revidert regnskap med revisors rapport. Innkallingen sendes seksjonseierne under deres adresse.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett, med èn stemme for hver seksjon. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder en sameiers leietaker. En sameier kan stille med fullmektig som skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Sameieren ha også rett til å stille med en rådgiver til sameiemøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg, dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Styremedlemmer og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Saker som sameiermøtet skal behandle

Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Dersom det framsettes forslag etter fristens utløp eller i møtet, skal saken utsettes til neste ordinære sameiemøte eller det skal kalles inn til ekstraordinært møte.

Revidert etter sameiemøtet 31. mai 2022

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

1. Årsrapport fra styret
2. Årsregnskap og revisors beretning
3. Vedlikeholds- og investeringsprogram for inneværende år
4. Budsjett for inneværende år, herunder seksjonseiernes månedlige innbetaling for felleskostnader
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av styre og revisor

Sameiermøtet kan velge tillitsmenn og nedsette utvalg for definerte oppgaver.

Med de unntak som følger av sameierloven eller sameiets vedtekter, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til reseksjonering,
e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10 prosent av de årlige fellesutgiftene,
f) beslutning om å engasjere forretningsfører og godkjenning av avtale med denne,
g) fastsetting av nye vedtekter eller endring av gjeldende vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra alle sameiere.

Møteledelse, vedtak og protokoll

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Alle vedtak i protokollen skal leses opp før møtets avslutning. Protokollen underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Kopi av protokollen skal sendes alle seksjonseiere senest 2 uker etter at møtet er avholdt.

§ 6. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne krever det, og de samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret kaller inn til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden, og hovedinnholdet i de saker som skal behandles, med forslag til vedtak.

For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for ordinære sameiermøter.

Revidert etter sameiemøtet 31. mai 2022

§ 7. Styret

Styrets medlemmer

Sameiet ledes av et styre på 5 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet blant sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt, for 1 år av gangen.

For å sikre kontinuitet, skal 2 eller 3 av styrets medlemmer være på valg hvert år. Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år, men kan gjenvelges eller frasi seg gjenvalg. Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper. Varamedlemmet skal tiltre når et valgt medlem må frafalle sitt verv. Varamedlemmet velges for ett år og går etter dette året inn som ett av styrets faste medlemmer for en periode på to år, dersom denne ikke blir aktivert tidligere.

Styrets møter

Styreleder innkaller til styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de frammøtte styremedlemmene. De øvrige sameierne informeres skriftlig om styrets vedtak senest 2 uker etter at møtet er avholdt.

Informasjon fra styret til sameierne

Alle skriftlige meldinger fra styret eller forretningsfører til sameierne anses som mottatt når de er delt på «Lettstyrt».

Styrets oppgaver

Styret er ansvarlig for å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndigheter og andre, forvalte og administrere sameiets felles eiendom, samt forestå forsvarlig drift og vedlikehold av felles anlegg og eiendeler. Styret skal forholde seg til gjeldende lover, sameiets vedtekter og vedtak gjort av sameiermøte.

Styret inngår avtaler med leverandører av varer og tjenester, ansetter og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, samt gir instruks for og fører tilsyn med deres arbeidsoppgaver.

Styret plikter å sette i verk vedtak gjort av sameiermøtet. Større arbeider som styret ønsker å sette i verk, skal legges fram for sameiermøtet til godkjenning. Styret har fullmakt til å iverksette nødvendige arbeider dersom det ikke kan vente. Sameierne skal i så fall informeres omgående.

Revidert etter sameiemøtet 31. mai 2022

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift slik regnskapsloven krever. Eventuelle oppgaver som sameierne trenger for sine selvangivelser, sendes sameierne etter utgangen av januar – slik at informasjonen er den enkelte sameier i hende i god tid før fristen for innlevering av selvangivelsen går ut.

Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan styret beslutte at forretnings-føreren representerer sameierne på samme måte som styret.

§ 8. Vedlikehold

Vedlikehold av de enkelte seksjoner

Den enkelte sameier plikter å holde sin seksjon forsvarlig vedlike, herunder parkeringsanlegg, bod, terrasse, balkong, uteareal m.m. som sameier har råderett over. Styret kan gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider der dette er nødvendig av bygningsmessige eller andre hensyn. Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for sameiers regning.

Sameiets styre eller dets representant har adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold innen den enkelte seksjon. Dette skal i så fall skje etter avtale med sameier eller eventuell leietaker.

Vedlikehold av fellesanlegg

Sameiet er ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under de enkelte sameieres ansvar. Omkostninger til vedlikehold av fellesarealer og felles anlegg og eiendeler, ut over det som dekkes direkte av den enkelte sameier, skal fordeles forholdsmessig mellom seksjonene etter en fordelingsnøkkel vedtatt av sameiermøte, se § 10 Fellesutgifter.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av bygningene utvendig, veger, parkeringsplasser, fellesarealer, samt ledninger, kabler og felles anlegg og utstyr. Styret er ansvarlig for å iverksette nødvendige vedlikeholdsarbeider, og at disse arbeidene skjer i samsvar med vedtak i sameiemøte og gjeldende forskrifter og offentlige pålegg.

Sameiet ønsker å holde utgiftene til vaktmester og andre innleide tjenester nede, ved å utføre vesentlige deler av vedlikeholdsarbeidet med frivillig innsats.

Fellesområdene er inndelt i roder lagt til de enkelte husrekker eller 4-mannsboliger. Sameierne i en rode er ansvarlig for løpende vedlikehold i sin rode.

Alle sameiere eller deres leietakere plikter å delta i de felles dugnader og vedlikeholdsarbeider som organiseres av styret og rodene.

§ 9. Husorden m.m.

Sameierne plikter å følge regler for husorden og øvrige retningslinjer fastsatt av sameiermøtet. En oversikt over disse er gitt i dokumentet "Raumyrtunet fra A til Å".

Sameierne er ansvarlig for at gjester og eventuelle leietakere også overholder gjeldende regler og retningslinjer.

Alvorlige brudd på sameiets regler og retningslinjer kan anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet, jfr § 15 Mislighold.

§ 10. Fellesutgifter

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, bl.a. offentlige avgifter, forsikringer, felles elektrisitet, vedlikeholdsutgifter, lønn til forretningsfører, vaktmester og øvrige ansatte, godtgjørelse til styret og revisor, utgifter til fellesanlegg, brøyting og feiing, osv. skal utlignes på sameierne etter en fordelingsnøkkel vedtatt av sameiermøtet.

Dersom en seksjon overdras, er kjøper ansvarlig for at eventuell ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet blir betalt.

§ 11. Ombygninger m.m.

Styret eller øvrige sameiere kan ikke motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av boligseksjoner, dersom dette skjer i overensstemmelse med sameiets regler og retningslinjer, og det foreligger nødvendig offentlig godkjenning.

Inngrep i eller endringer av bærende konstruksjoner eller endringer av tekniske installasjoner, for eksempel elektriske anlegg, vann og avløp, skal godkjennes av styret. Styret vil etter behov innhente fagkyndig vurdering. Dersom en seksjons areal endres ved for eksempel utvidelse, ombygning eller sammenslåing, må sameiebrøkenes tellere og nevner justeres tilsvarende, se § 1.

Alle bygningsmessige endringer og tillegg som går i høyden eller som endrer fasadene skal godkjennes av styret i henhold til retningslinjer vedtatt av sameiermøtet. Det samme gjelder gjerder og levegger. Terrasser og andre installasjoner på bakken kan anlegges fritt, begrenset til 25 kvadratmeter pr. leilighet. Der dette er nødvendig, skal det foreligge offentlig godkjenning.

§ 12. Forsikring

Sameiets bygningsmasse og øvrige eiendeler skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger ut over det som er standard og omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv dekke med forsikring.

Den enkelte sameier må også selv tegne forsikring for innbo og løsøre.

Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift, med mindre forsikringstilfellet skyldes uaktsomhet

eller andre klandreverdige forhold hos sameieren, husstandens beboere, gjester eller leietakere. I slike tilfeller er sameieren selv ansvarlig for å betale egenandelen.
Den enkelte sameier er selv ansvarlig for forsikringstilfeller som gjelder utvidelser, ekstra innredninger og påkostninger utover det som er standard og omfattes av sameiets felles forsikring.

§ 13. Skade

Ved skade på bygning forplikter samtlige sameiere å medvirke til at bygget snarest mulig utbedres eller oppføres på ny ved bruk av forsikringsbeløpet.

Ved skade på fellesareal eller felles eiendeler, avgjør sameiemøtet ved vanlig flertall hvordan skaden skal utbedres og hvordan et eventuelt forsikringsbeløp skal anvendes. Eventuell selvassuranse eller egenandel som faller på sameiets forsikring skal dekkes av fellesutgiftene.

Skader på eiendom eller fellesanlegg som skyldes sameiers handlemåte, plikter sameieren omgående å erstatte eller utbedre, inklusive følgeskader. Med handlemåte menes her manglende eller feil vedlikehold, uaktsomhet, bruk av seksjonen eller endring av bærende konstruksjoner eller tekniske installasjoner. Sameieren er ansvarlig for sin husstand, leietakere, eller andre som sameieren har gitt adgang til eiendommen.

Sameieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort vedkommende kjenner til eller burde kjent til skaden. Ved passivitet kan sameieren stilles til ansvar for de deler av en skade som kunne vært unngått ved umiddelbart varsel. Kan skadeomfanget i øvrige seksjoner begrenses, plikter sameieren å varsle disse.

§ 14. Panterett

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

§ 15. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Advarsel om slikt mislighold skal gis skriftlig. Det skal i advarselen opplyses om at vesentlig mislighold kan føre til pålegg om salg av seksjonen.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for sameiets øvrige beboere, kan styret kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt.

§ 16. Øvrige bestemmelser

Disse vedtektene bygger på Lov om sameige (sameigelova) av 18.6.1965 nr 6 med senere endringer og Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), LOV-2017-06-16-65
Vedtektene er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere. For øvrig gjelder regler og retningslinjer vedtatt av sameiermøte og gjort kjent gjennom protokoll eller dokumentet ”Raumyrtunet fra A til Å”.

Revidert etter sameiemøtet 31. mai 2022

Sameiet Raumyrtunet - Budsjett 2026

Innbetaling - Felleskostnader	867 672,00
Andre inntekter - eierskifte gebyr	
Sum inntekter	**867 672,00**
Avskrivninger El-bil anlegg	15 728,00
Felles strøm - Å Entelios	30 000,00
Bryn Bydrift AS	96 900,00
Vedlikehold	20 000,00
Forretningsfører	76 500,00
Styrehonorar	85 000,00
Revisjonshonorar	26 000,00
Kollektiv TV og Internett	243 000,00
Programvare - Lettstyrt	8 300,00
Forsikring	235 000,00
Bankgebyr	7 000,00
Leie lokaler ved beboermøte	7 300,00
Sum kostnader	**850 728,00**
Aksjeutbytte gjensidige	20 000,00
Rente inntekter	2 000,00
Renter lån	38 000,00
Sum finansposter	**-16 000,00**
Resultat	**944,00**

Avdrag på lån pr mnd kr 3.320,-

Årsregnskap 2025
Sameiet Raumyrtunet

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 386 227

Resultatregnskap

Sameiet Raumyrtunet

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		878 184	882 588
Sum driftsinntekter		**878 184**	**882 588**
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 100	0
Annen driftskostnad	1	856 050	750 323
Sum driftskostnader		**866 150**	**750 323**
Driftsresultat		**12 034**	**132 265**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 549	465
Annen finansinntekt		20 602	18 472
Annen rentekostnad		37 008	40 851
Resultat av finansposter		**-12 857**	**-21 914**
Resultat før skattekostnad		-823	110 351
Årsresultat	**2**	**-823**	**110 351**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-823	110 351
Sum overføringer		**-823**	**110 351**

Balanse

Sameiet Raumyrtunet

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		141 564	0
Sum varige driftsmidler		**141 564**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**141 564**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		31 050	80 164
Andre kortsiktige fordringer		237 925	182 541
Sum fordringer		**268 975**	**262 705**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		394 887	503 855
Sum omløpsmidler		**663 862**	**766 560**
Sum eiendeler		**805 426**	**766 560**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse

Sameiet Raumyrtunet

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		182 513	183 336
Sum opptjent egenkapital		**182 513**	**183 336**
Sum egenkapital	**2**	**182 513**	**183 336**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		385 419	425 363
Sum annen langsiktig gjeld		**385 419**	**425 363**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		230 643	109 331
Annen kortsiktig gjeld		6 852	48 531
Sum kortsiktig gjeld		**237 495**	**157 862**
Sum gjeld		**622 913**	**583 225**
Sum egenkapital og gjeld		**805 426**	**766 560**

Kongsberg, 16.03.2026
Styret i Sameiet Raumyrtunet

Ole Håkon Ellingsen
styreleder

Stian Lund Johansen
styremedlem

Hege Frestad
styremedlem

Anja Bjørhus
styremedlem

MAGNUS HAMNES

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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

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

Note 1 Lønnskostnader.

Sameiet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn i 2025

Kostnadsført revisjonshonorar er kr 25.750

Note 2 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	183 336	183 336
Årets resultat	-823	-823
Pr 31.12.2025	**182 513**	**182 513**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Mandag 19. mai 2025

18:00 – 20:00 Kongsberg Vandrerhjem Bergmannen

• Åpning ved styrets leder

Uheldig at revidert regnskap kommer så seint. Gode tall. Mottar merknad til innkallingen fra Sidsel Børresen. Ligger vedlagt.

• Valg av referent (Magnus Hamnes, styremedlem) og 2 personer (Harald Skjulhaug og Knut Toftemo) for å underskrive protokollen.

20 totalt stemmeberettiget. En fullmakt.

• Gjennomgang av styrets beretning for 2024

Referat fra styremøter ligger tilgjengelig. Oppfordres til å lese.

Fokus på brannvern i forbindelse med avtale med Norsk brannvern. Starter opp i august.

1 STYRETS BERETNING

- Status elbilprosjekt

Kommentert ledninger som er utafor. Sikringsskap må være tilgjengelig. Glitre sa nei til å bruke eksisterende strømbruk, måtte legge egen kabel. Fordel å ha egen kabel da ingen andre kan overbelaste, ulempen er prisen. Skal være ferdig neste uke. Mye snakk om pris – koster ca 15 000 kroner å få lader på plass selv. Laderne kan komme til å byttes om noen år grunnet teknologi/nye biler. Kan være fordelaktig å vente om man ikke har el-bil nå da besparelsen ved å bestille nå er på ca 2000,-. Forbruk og nettleie blir fakturert til hver enkelt eier av boks. Det er snakk om utseende på boksen som henger på utsiden. Forslag om boks utenfor. Enkelt å åpne inn til videre, usikkert om Wattif skal gjøre noe med det.

Strømprisen: fastpris eller spotpris? Forslag å gå for spotpris. Smartladere som lader på natta, kan lønne seg grunnet det. Samele må sammen bestemme dette. Hver enkelt får regning.

- Orientering om avtalen med Telia, som er til forfall i 2026

Ut på markedet og finne alternativer for å forhandle pris. Telenor og altibox måtte grave sist gang det ble undersøkt, uansett fint å få tilbud for å forhandle pris. Tv2 står trygt i forhandling grunnet at flere kjøper play – kan skje brudd i forhandlinger med andre forhandlere også.

- Om forslag om etablering om kommunale boliger Frogsvei 50

Status: sendt i retur og skal vurderes på nytt. Skal kjøpe andre tomter. Skal mye til for at de går tilbake til Frogsvei.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING FOR 2024

Årsresultat på 110 000,-

Regnskapsfører syk.

Spørsmål på regnskap:

Hva er utgift på forretningsførsel?

- Styreleder.og regnskapsfører. Styreleder fakturer for medgått tid.
- Styrehonorar? Har tidligere blitt valgt bort. Liten sum.

REVIDERING AV VEDTEKTER OG A TIL Å

Styret erfarer at dagens regelverk i A til Å, er relativt lite kjent blant seksjonseierne og til dels krevende å forholde seg til. For eksempel regler om parkering blir av for mange beboboere ikke overholdt, og ved søknad om utvidelse av terrasser, varmepumpe med mer, oppstår det ofte uklarhet om hva som er gjeldende regler.

Styret foreslår derfor at det etableres et prosjekt med å evaluere og revidere dagens A til Å, med formål å fremme et nytt forslag til regler ved sameiemøtet 2026.

Prosjektgruppen forslås å fortrinnsvis bestå av seksjonseiere utenfor styret, for å sikre bredest mulig forankring i forslaget blant beboerne.

Forslag til vedtak:

Ja eller Nei til å revidere A til Å i egen prosjektgruppe.

Enstemmig vedtatt

Mye gammelt – bør moderniseres.

Organisere bedre, lettere å finne fram. Veldig spesifikt på noen ting – for eksempel markiser.

Hvordan lande dette? Sette opp en gruppe som kan innhente og lage et forslag. Fremme det som en sak, som forhåpentlig er forankra i en enighet. Sende ut et forslag til alle på forhånd.

Forslag om samarbeid i rodene. En representant per rode som kan ha ansvar for å innhente forslag og tanker fra de andre i rodene.

Forslag om at rodeleder får ansvar for å informere nye i roden.

Rodene får hjemmelekse om å melde en person som skal være i prosjektgruppa – jobber ved siden av styret for å innhente og å se på A til Å og sy dette sammen. Styret kan formidle kontaktinformasjon.

Frist for å sette sammen fellesgruppe: før 15. juni.

Formålet:

Omstrukturering. Oppgradering. Dagens retningslinjer mot praksis og hva beboere ønsker. Øke bevissthet på hva som står der.

Styret har vært liberale når det kommer til parkering og felling av trær. Har kontaktet enkelte som til stadighet har parkert der man ikke skal. Ikke alltid fungerende.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2.2 ENDRING A TIL Å, LADING AV KJØRETØY

Med bakgrunn i etablering av nytt ladeanlegg, foreslås slik endring av A til Å, punkt LADING AV KJØRETØY;

Det vil nå bli tillatt med lading i ladeanlegget, men lading i ordinært uttak, er ikke tillatt. Det foreslås derfor slik endring:

Forslag til vedtak:

Ja eller Nei til å endre regel for ladning av kjøretøy til;

Lading av kjøretøy kan skje i sameiets felles ladeanlegg, i henhold til ladeanleggets bruksanvisning.

Enstemmig vedtatt

2.3 BUDSJETT 2025 – SÆRLIG OM FELLESKOSTNADER

Kommentarer:

Se etter tilbud når det kommer til forsikring og tv/internett. Vurdere avtaler for hver enkelt for tv/internett.

Vedtak: Ja eller Nei til å opprettholde dagens husleie.

19 på ja, 1 på nei. Dagens husleie opprettholdes.

2.4 STYRELEDER Valgkomiteen har kontaktet sameiets medlemmer, men ikke funnet noen som frivillig ønsker å stille til valg som styrets leder. Dersom ingen interne kandidater stiller til valg som styreleder, anbefaler styret videreføring av ekstern styreleder.

Sak for avstemming:

- Videreføring av dagens styreleder ja/nei

Ja

3 INNKOMNE SAKER

Frist var 16. mai 2025, det er registrert en sak fra Ingun Anita Moen vedrørende rodeledere:

Syntes d fungerte veldig bra da vi hadde en årlig rullering på en rodeleder fra hver rode. Lettere å ta kontakt med en rodeleder om d skulle oppstå ting en vil diskutere på tvers av rodene. Sette navnene inn i referatet fra årsmøtet og oppdatere de hvert år.

Hver rode skal melde inn rodeleder innen 15. juni.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4

VALG Hege Frestad og Kristine Johannesen er valgbare for ny to års periode. Varamedlem Wenche Sønju tar ikke gjenvalg, og det må derfor velges nytt varamedlem.

Gjertrud Reinsborg Log valgt som varamedlem.

Styremedlem:

Hege Frestad valgt for to nye år.

Anja Bjorhus valgt for to år.

Kristine Johannesen går dermed ut av styret.

Styret består av Ole-Håkon Ellingsen (styreleder), Stian Johansen, Magnus Hamnes, Hege Frestad og Anja Bjorhus. Gjertrud Reinsborg Log er varamedlem.

Valgkomite:

Knut Toftemo og Mette Maudal

Materialforvalter:

Ingun Anita Moen fortsetter som materialforvalter.

Ole-Håkon Ellingsen (møteleder)

Harald Skjulhaug

Harald Skjulhaug (nr 32)

Knut Toftemo

Knut Toftemo (nr 15)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ad. sameiermøtet 19.05.25

Merknad til innkallingen

Innkallingen er ikke i samsvar med reglene i vedtektene
Innen 8 dager før møtet skal styret bl.a sende ut revidert regnskap med revisors rapport
Sameiermøtet skal holdes innen utgangen av april (§5)

Dette ble påpekt i forrige sameiermøte (22.05.24). Jeg registrerer at tilsvarende brudd på vedtektene blir gjentatt i forbindelse med sameiermøte 2025.

Sameier som har styrer er lovpålagt å ha vedtekter. Vedtektene er sameiets grunnlov. Det er vedtektene vi har å holde oss til når viktige avgjørelser skal tas. Hvis vedtektene gjentatte ganger blir brudt av styret undergraver det vedtektenes status.

Jeg ber om at styret sørger for at fristen på 8 dager for fremleggelse av dokumentene som vedtektene krever, deriblant revidert regnskap, blir overholdt.

Jeg ber også om at styret sørger for at sameiermøter blir avholdt innen fristen som er oppført i vedtektene.

Sidsel Børresen
Doppesvingen 9

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2863260575 / Anita Furuholt, tlf. 47874148
Doppesvingen 5, 3611 Kongsberg
Gnr. 8203, bnr. 3, snr. 3 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

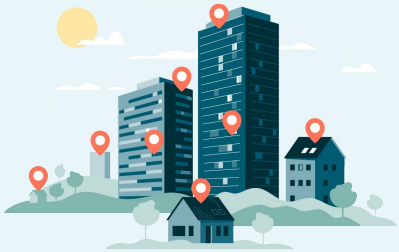
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2863260575
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.11.2026

Anita Furuholt
Eiendomsmegler

478 74 148
anita.furuholt@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no