



aktiv.

Stertebakke 7B, 3612 KONGSBERG

**Attraktiv 2-roms i et populært
boligområde med gode sol- og
utsiktsforhold | P-plass i felles
garasjekjeller**



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 281 788,-
Omkostn.: Kr 9 496,-
Total ink omk.: Kr 2 141 284,-
Felleskostn.: Kr 5 233,-
Selger: Mona Fjellin

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 63/69 kvm
Tomtstr.: 17322 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 8389, bnr. 12
Andelsnr.: 23
Oppdragsnr.: 1305250144

Velkommen til Stertebakke 7B

Flott leilighet med enkel adkomst i 2. etasje. Stertebakke borettslag er et sted det er lett og trives med et godt og stabilt bomiljø. Leilighetene har meget gode solforhold med vestvendte terrasser som gir en svært fin utsikt mot byen og over til Kongsberg skisenter. Borettslaget har pent opparbeidede fellesområder, hvor en stor andel er beholdt som et stort sammenhengende grøntområde til felles anvendelse foran blokkene.

Leiligheten inneholder: Entré, bad, vaskerom, bod, stue, kjøkken og soverom. Fra stuen er det adkomst til en romslig og nylig renoverert balkong. Det medfølger og utvendig bod og skaplass i fellesrom. Egen parkeringsplass i felles garasjekjeller følger.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	58
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 17 m²

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA utgjør terrasse utenfor stuen.

BRA-e utgjør bod i kjelleren.

Boligen disponerer også et matskap med mulighet for lagring i felles bodrom i 2. etasje.

Boligen disponer egen parkering i felles parkeringskjeller.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal). Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/ avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17322 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

I utkanten av sentrum finner du Stertebakke og Stertebakke borettslag, et borettslag det er lett å trives i med et godt og stabilt bomiljø. Leilighetene har meget gode sol- og utsiktsforhold med vestvendte terrasser. Leiligheten ligger i 2. etasje, noe som gir den en særlig fin utsikt mot Kongsberg skisenter. Borettslagets eiendom strekker seg over hele 17 mål, og en stor andel av dette arealet er beholdt som et stort sammenhengende grøntområde til felles anvendelse foran blokkene.

Adkomst

Følg Drammensveien / E134 ut av Kongsberg sentrum i retning mot Drammen. Etter ca. 700 meter, regnet fra rundkjøringen ved sykehuset, ta til høyre inn avkjøring til Gamle Drammens vei. Ta deretter til venstre, inn Stertebakke, etter nye 150 meter og hold til venstre i påfølgende veikryss. Du vil da se Stertebakke borettslag foran deg, bestående av terrasserte murblokker, og blokk nr 7 ligger ca. midt i. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde som hovedsakelig består av leiligheter og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

Busstoppet "kjærlighetsstien" langs gamle Drammensveien tilbyr VY ekspressbuss med buss retning Notodden og retning Oslo. Lokalbuss med linje 115 og 406.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Bygningen er oppført med betong- og bindingsverkskonstruksjon, med utvendige fasadeplater og liggende trekledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør fra 2023, samt malt balkongdør i tre fra 2007. Terrassen består av betong med rekkverk av lakkert/behandlet metall og glass. Terrassen er rehabilitert i 2024. Etasjeskiller er av betongdekke.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Etasjeskille -> Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tiltak bør vurderes ved en event. fremtidig renovering eller utskifting av gulv.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig dører-> Det er registrert trekk på oversiden av dørbladet. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for disse dørene som ble satt inn i 2023.

- Andre utvendige forhold -> Det er ikke utarbeidet tilstands-analyserapport, vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

- Innvendig overflater -> Det er registrert langsgående sprekk i laminat gulv i stuen og på soverommet.

- Innvendige dører -> Det er påvist avvik som tilser at det bør foretas tiltak på enkelt dører.

- Vannledninger og avløpsrør -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør og vannledninger.

- Varmtvannns tank -> Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.

- Bad, overflater vegg og himling -> Tapet skjøter er ikke tette. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for våtromstapetet.

- Bad, overflater gulv -> Det er muligheter for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Bad, sluk, membran og tettesjikt -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og sluk løsningen.

- Bad, ventilasjon -> Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

- Vaskerom, vegger og himling -> Det er påvist noe løs tapet/belegg i overgangen mellom gulv og vegg.

- Vaskerom, overflater gulv -> Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Vaskerom, sluk, membran og tettesjikt -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og sluk løsningen.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 1 850 000

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, bad, vaskerom, bod, stue, kjøkken og soverom. Fra stuen er det adkomst til en romslig og nylig renoverte balkong. Det medfølger og utvendig bod og skaplass i fellesrom. Egen parkeringsplass i felles garasjekjeller følger.

Standard

Leiligheten har i hovedsak standard fra byggeår, med noen oppgraderinger i nyere tid. Den framstår godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning. Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malt betong. Badet er av eldre dato, men er oppgradert med nyere og mer moderne innredning. Badet er innredet med nedfelt servant, speilskap, WC og dusjkabinett. Leiligheten har og et eget vaskerom som er innredet med servant, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate av laminat og plass til hvitevarer (hvitevarene som står i leiligheten medfølger). Balkongene ble renoverte i 2024 i regi av borettslaget.

Innbo og løsøre

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

Medfølger: Hvitevarer medfølger, herunder: komfyr, kjøleskap med fryser, vaskemaskin og microbølgeovn.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med get = kollektiv start + bredbånd.

Parkering

Garasje plass i felles garasjeanlegg medfølger leiligheten. Det er muligheter for etablering av ladepunkt til EL-bil i garasjen. Se vedlagte vedtekter for mer info. Felles gjeste parkeringer på borettslagets tomt.

Solforhold

Vestvendte balkonger med svært gode solforhold.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000561304

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 645 653

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 582 613

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg- borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. Borettslaget har avtale med get = kollektiv start + bredbånd.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

FELLESKOSTNADER: 3 222,-

AVDRAG TILLEGGSLÅN: 53,-

AVDRAG IN LÅN: 332,-

RENTER IN LÅN: 1 027,-

RENTER TILLEGGSLÅN: 164,-

Tilleggsytelser: TV / INTERNETT: 435,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 233

Andel Fellesgjeld

Kr 281 788

Fellesgjeld pr. dato

21.01.2026

Andel fellesformue

Kr 27 926

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stertebakke Borettslag

Organisasjonsnummer

953748614

Andelsnummer

23

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937064718, Handelsbanken, Kongsberg

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2026: 5.12% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 21.01.2026: 3 258 961

Andel av saldo: 38 768

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Lånenummer: 94937064696, Handelsbanken, Kongsberg

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2026: 5.12% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 21.01.2026: 18 893 179

Andel av saldo: 243 021

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Sikringsordning fellesgjeld

Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Dersom andelen skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten vil bli forhåndsutlyst på KBBL sine hjemmesider og må meldes der eller til vårt kontor på eget skjema innen annonsert frist. Bud er ikke å regne som melding av forkjøpsrett.

Har du spørsmål vedrørende forkjøpsrett kan du ta kontakt med megler eller Kongsberg boligbyggelag.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget etter søknad, under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad, se vedtekter/husordensregler for mer info.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8389, bruksnummer 12 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 23 i Stertebakke Borettslag med orgnr. 953748614

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.09.1979. Det foreligger og godkjente byggetegninger som kan fås ved henvendelse til megler.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.09.1979.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan:

Planidentifikasjon: 071R

Formål: Boliger

Plannavn: Stertebakkeveien - Gamle Drammensvei

Ikraftredelsesdato: 05.08.1976

Kommuneplan:
Planidentifikasjon: KPLAN2020
Formål: Boligbebyggelse
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 22.06.2022
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022-2030

Plankart og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til oppdragsansvarlig eller på kommunens hjemmesider.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 850 000 (Prisantydning)

283 762 (Andel av fellesgjeld)

2 133 762 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 496 (Omkostninger totalt)

18 396 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 196 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 143 258 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 152 158 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 154 958 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 496

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Harald Elveseter

Eiendomsmegler

harald.elveseter@aktiv.no

Tlf: 975 54 903

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177

Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

21.01.2026







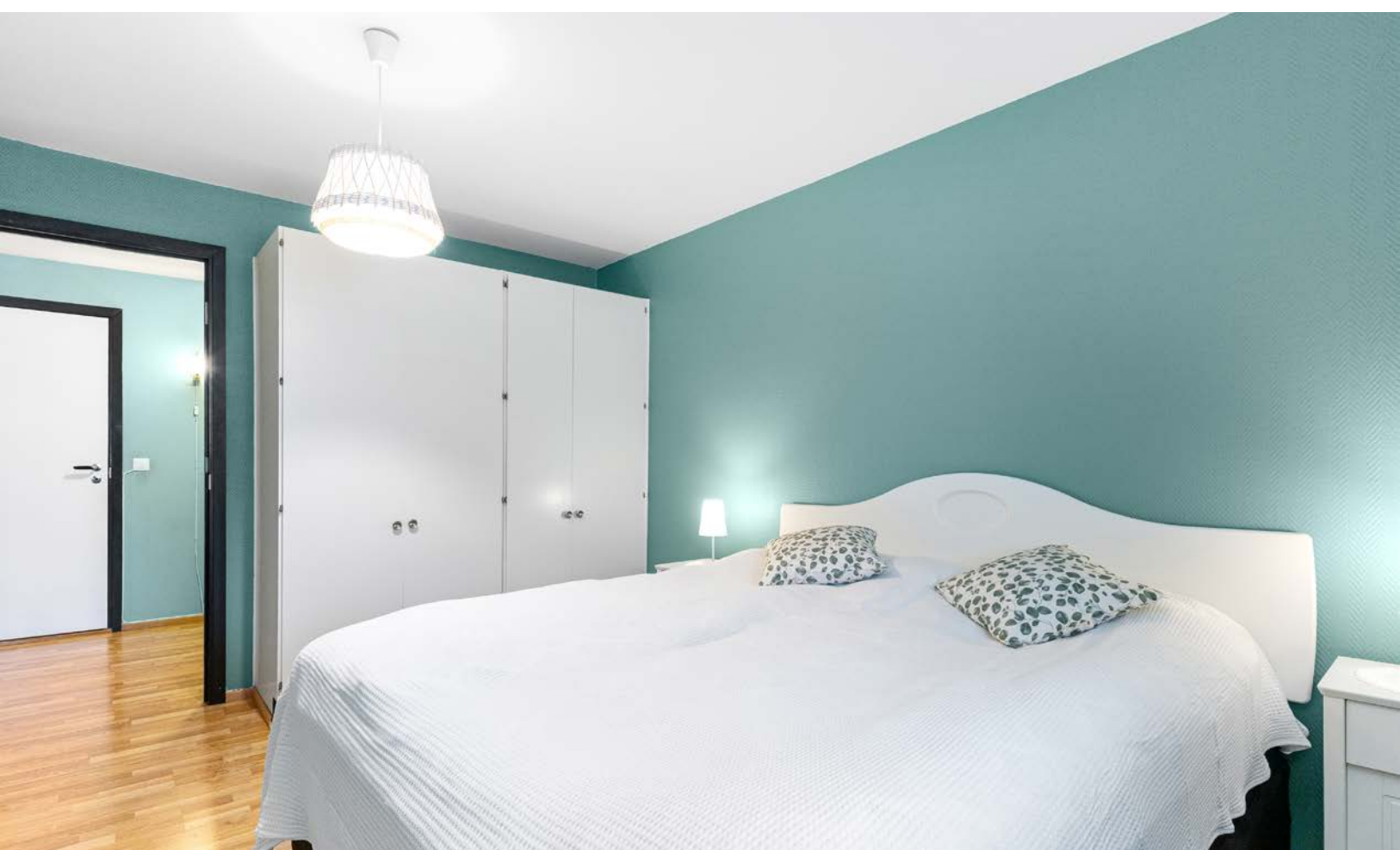








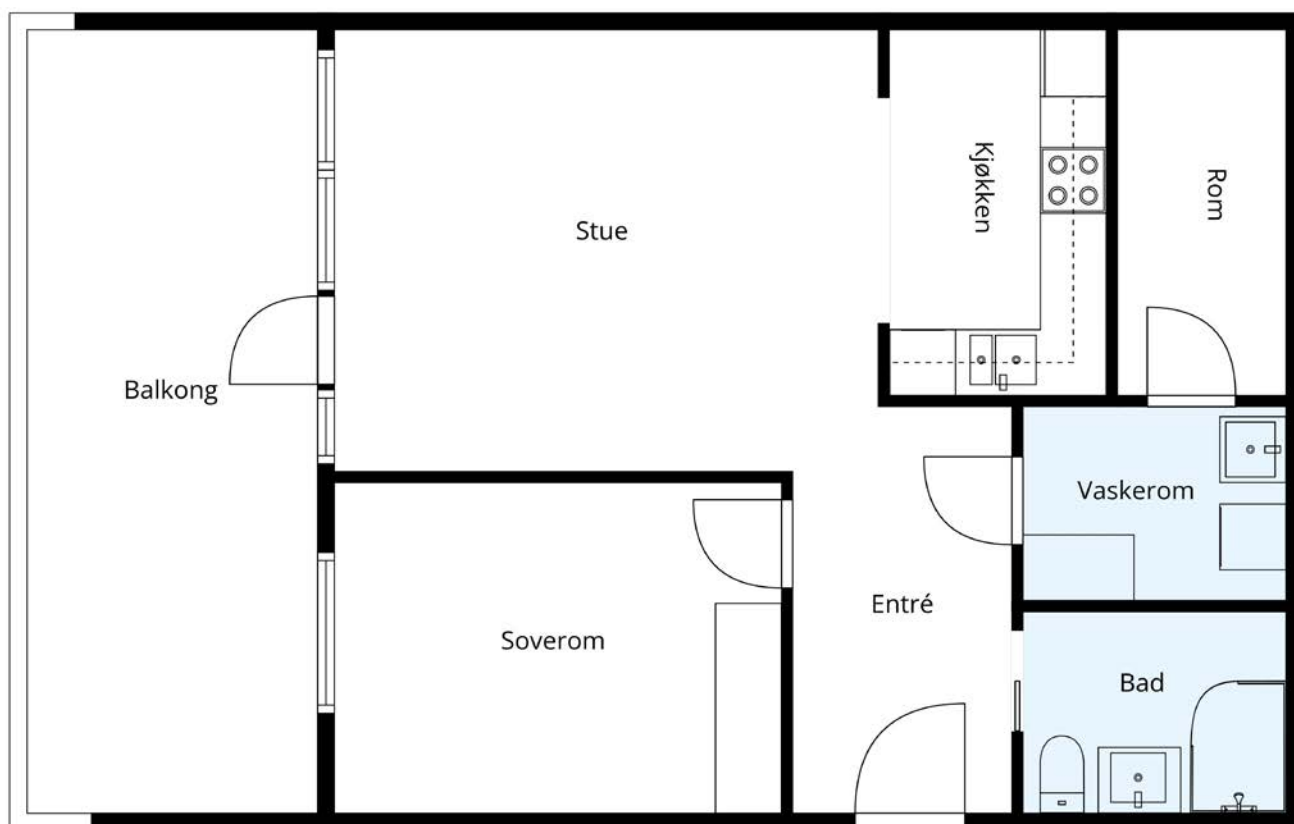












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning

Vedlegg

Nabolagsprofil

Stertebakke 7B - Nabolaget Kapermoen/Skinnarberga - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Kjærlighetsstien Linje VY1, 115, 406	4 min 0.4 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	17 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

Skoler

Madsebakken skole (1-7 kl.) 323 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	7 min 3.1 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	20 min

Ladepunkt for el-bil

Sølvknuten Næring AS	15 min
Stortorvet Senter, Kongsberg	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

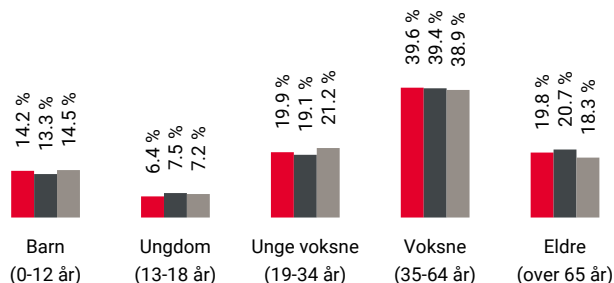
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Risteigen barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 0.7 km
Hovdeplassen barnehage (0-5 år) 65 barn	15 min 0.9 km
Madsebakken barnehage (1-5 år) 67 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Joker Risteigen Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Rema 1000 Madsebakken PostNord	16 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

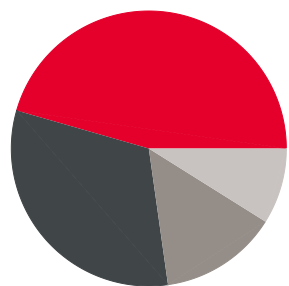
⚽ Madsebakken skole 9 min
Ballspill, fotball 0.8 km

⚽ Gamlegrendåsen Nord aktivitetspark 18 min
Ballspill 1.5 km

🚴 EVO Kongsberg 19 min

🚴 Sense trening og helse 21 min

Boligmasse



■ 46% enebolig
■ 32% rekkehus
■ 14% blokk
■ 9% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

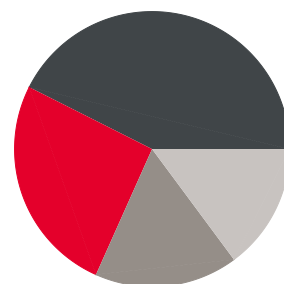
17 min



Boots apotek Sølvkronen

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



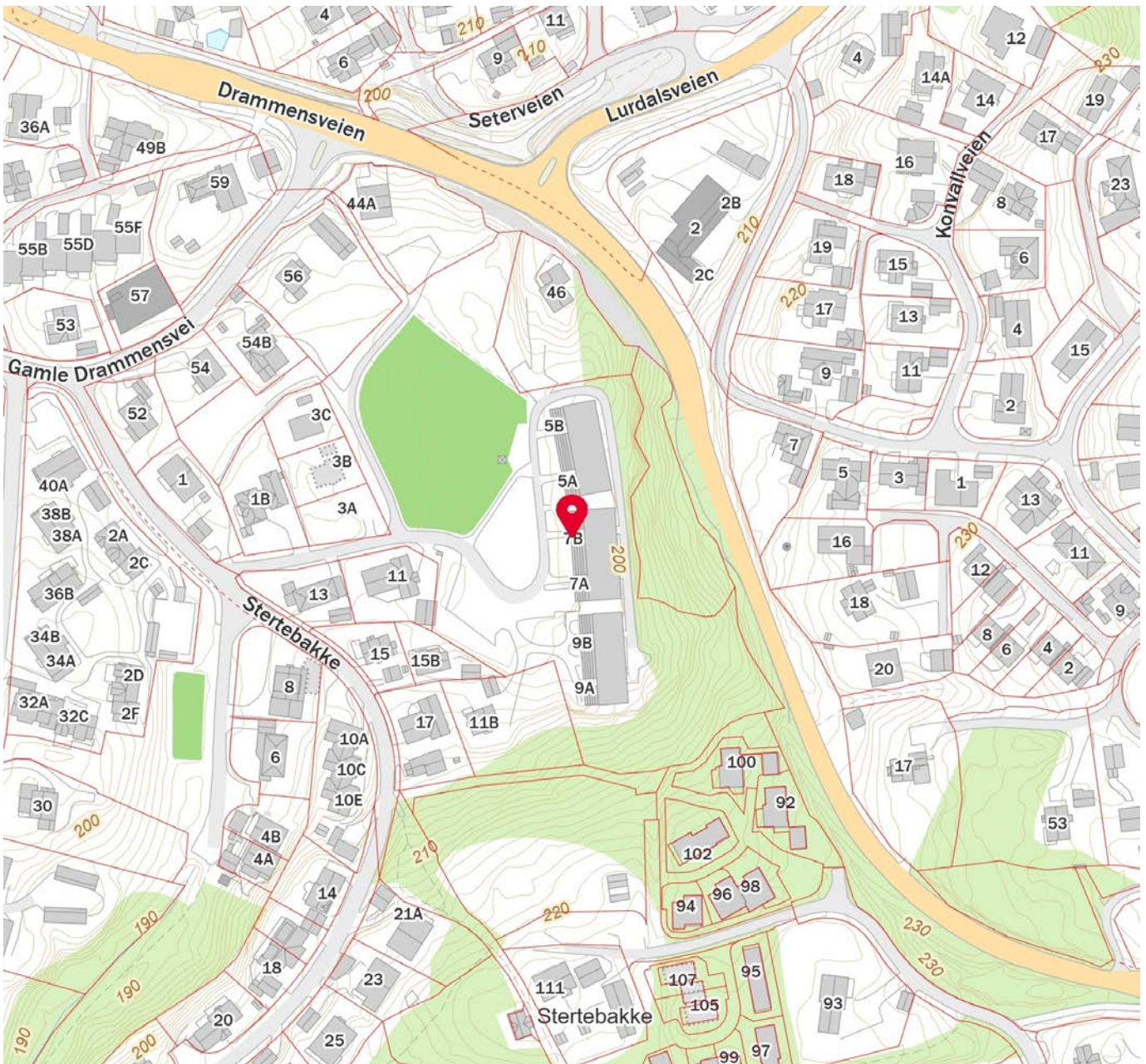
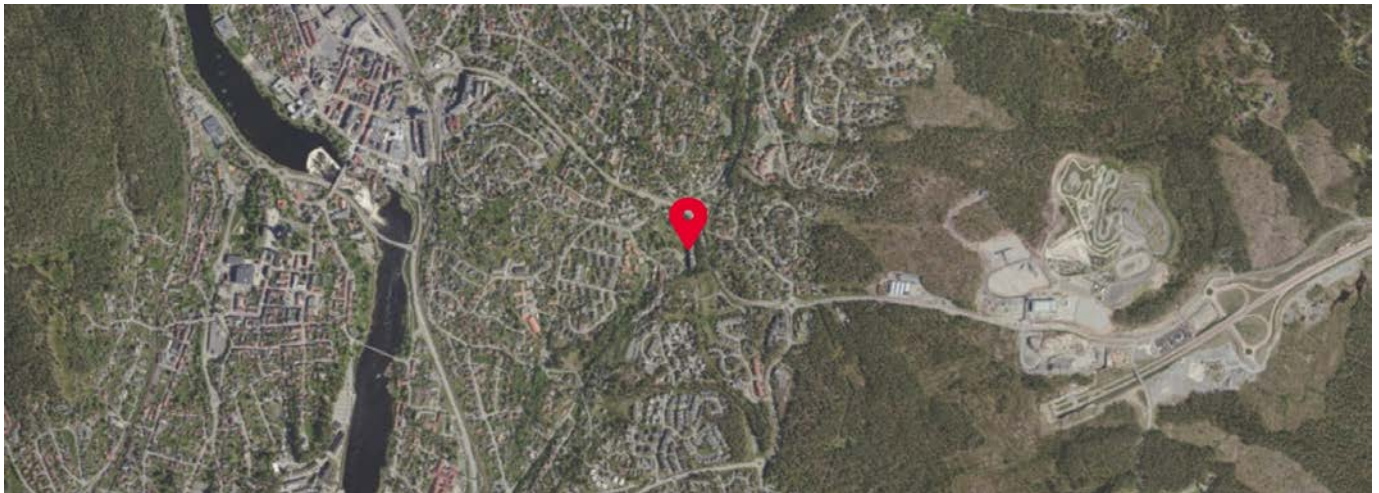
0%

46%

■ Kapermoen/Skinnaergera
■ Kongsberg
■ Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Stertebakke 7B , 3612 KONGSBERG
 KONGSBERG kommune
 gnr. 8389, bnr. 12
 Andelsnummer 23

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 20863-1197

Referansenummer: PJ8932

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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.

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten, oppført i 1979, har gjennomgående normal standard basert på alder og byggemåte.

Bygningen er oppført med betong- og bindingsverkskonstruksjon, med utvendige fasadeplater og liggende trekledning.

Det er registrert enkelte avvik, blant annet utetthet i entrédør, sprekker i laminatgulv og målbare høydeforskjeller i etasjeskillet. Bad og vaskerom er av eldre utførelse, med sluk og tettesjikt som har passert mer enn halvparten av forventet brukstid..

El-anlegget er av eldre dato, men er kontrollert i 2022 i regi av borettslaget, og påvist avvik er dokumentert utbedret. Terrassen ble rehabilitert i 2024 i regi av borettslaget.

Leiligheten disponerer egen parkeringsplass i felles parkeringsgarasje.

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

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning og fasadeplater. Kun veggen på terrassen er vurdert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør fra 2023, samt malt balkongdør i tre fra 2007.

Terrassen består av betong med rekkverk av lakkert/behandlet metall og glass. Terrassen er rehabilitert i 2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malt betong. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 110mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstallet er noe usikkert.

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

I dette badet er dusjonen plassert mot murvegger og vaskerom. På grunn av denne plasseringen ble hulltaking utført fra gangen. Bunnsvill og stendere er av stål. Det ble foretatt indikasjonmåling uten at det ble påvist unormale forhold.

Vaskerom

Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Sluket er nedsenket med tilnærmet falt gulv ellers.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mot stuen er målt til ca. 29 mm.

Det er målt ca. 15 mm oppkant på gulvbelegget under terskelen.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mot boden er målt til ca. 24 mm.

Det er målt ca. 25 mm oppkant på gulvbelegget under terskelen.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin.

Tørkeskapet er ikke funksjonstestet.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Bunnsvill og stendere er av stål. Det ble foretatt indikasjonmåling uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Ca 120 liters varmtvannstank plassert på kjøkkenet.

Sikringsskapet er plassert i felles trappenedgang utenfor døren til leiligheten.

Boligen har en kombinasjon av el-materiell i hovedsak fra byggeår.

Belysningen består av tak/vegg monterte lamper.

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

[Gå til side](#)

Bygningen ligger på grensen mellom områder med moderat til lav og usikker aktsomhet for radon.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 600 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

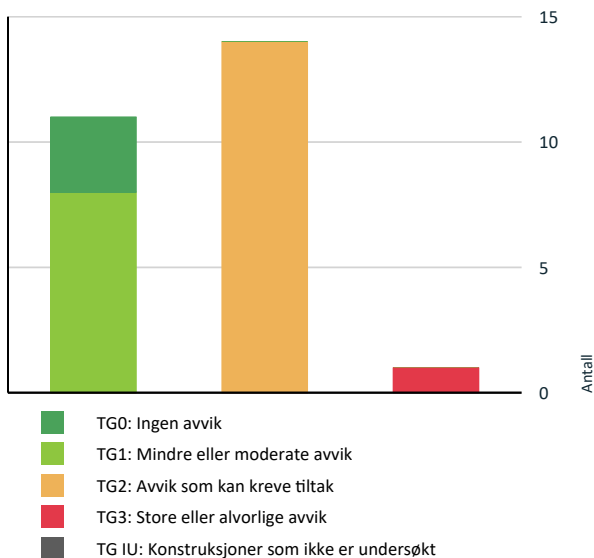
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

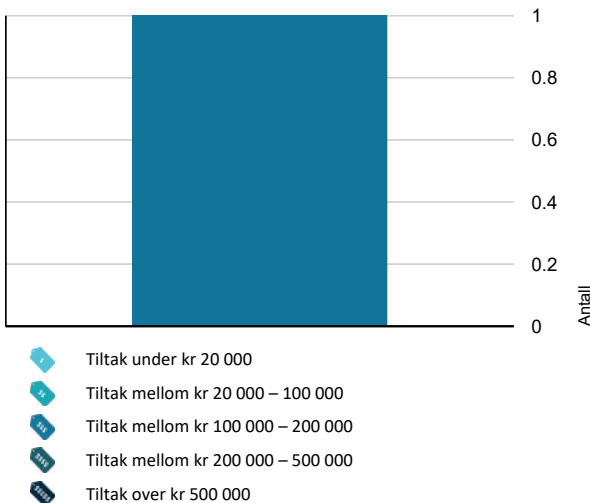
Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten.

Leiligheten var møblert under befaringen, dette medfører at ikke alle overflaten var tilgjengelig for inspeksjon.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra
dagens byggt tekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning og fasadeplater. Kun veggen på terrassen er vurdert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstallet er noe usikkert.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

TG 2 Dører

Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør fra 2023, samt malt balkongdør i tre fra 2007.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på den brann- og lydklassifiserte døren. Dette kan medføre redusert brann- og lydisolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av døren for å sikre tett lukking mellom dørblad og karm. Redusert tetthet kan føre til svekket brann- og lydisolasjon, noe som øker risikoen for spredning av brann/røyk og lyd mellom rom.

Brann- og lydklassifisert entrédør ble skiftet i regi av borettslaget i 2023, og forholdet må avklares med styret før eventuelle utbedringstiltak gjøres, da vedtektene regulerer vedlikeholdsansvaret for dørene.



Bildet viser dør hvor det er registrert trekk på oversiden av dørbladet.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen består av betong med rekkverk av lakkert/behandlet metall og glass.

Terrassen er rehabilitert i 2024.

Deler av terrassegulvet var dekket av snø.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Bildet viser terrassen.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

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

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert langsgående sprekk i laminatgulvet i stuen og på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av sprekken i laminatgulvet for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere forringelse av gulvets kvalitet. Sprekker kan også medføre ujevnheter som gir økt slitasje og ubehag ved bruk.



Bildet viser sprekk i laminatgulv på soverom.



Bildet viser sprekk i laminatgulv på stuen.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

2 ETASJE

Soverom:

Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 9 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Bod:

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

Stue og gang:

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 36 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Kjøkken:

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

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

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

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

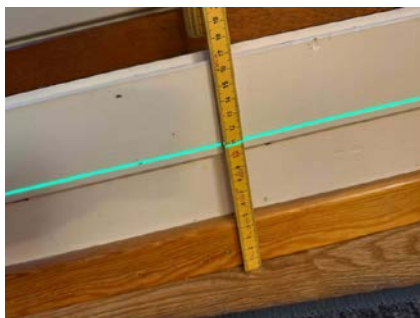
Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på gulv, utfordringer med møblering og innredning, samt oppsprekking av gulvskjøter.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får økt slitasje over tid.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tapetskjøter er ikke tette

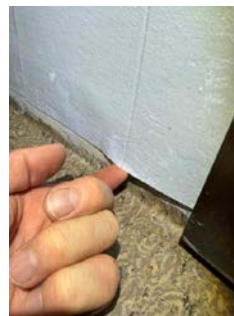
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for våtromstapetet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Det anbefales å benytte tett dusjkabinett inntil badet skal renoveres, for å redusere risikoen for fuktskader som følge av at våtromstapetet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og at tapetskjøtene ikke er tette. Dette kan bidra til å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner.



Bildet viser løs tapet i overgang gulv/vegg.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 110mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

Det anbefales å benytte tett dusjkabinett, slik det gjøres i dag, inntil tettesjiktet eventuelt skal skiftes, for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Overvåk tilstanden jevnlig, da eldre sluk og tettesjikt har økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Årstallet er noe usikkert.

Årstall: 2020 Kilde: Rekvirent

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

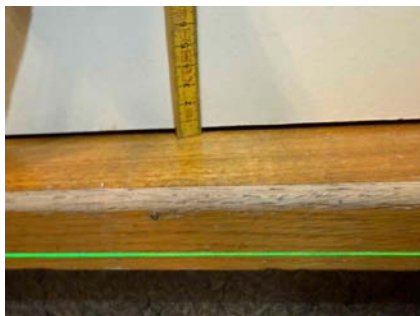
Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



Bildet viser klaring mellom dørblad og terskel.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

I dette badet er dusjsonen plassert mot murvegger og vaskerom. På grunn av denne plasseringen ble hulltaking utført fra gangen. Bunnsvill og stendere er av stål. Det ble foretatt indikasjonmåling uten at det ble påvist unormale forhold.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

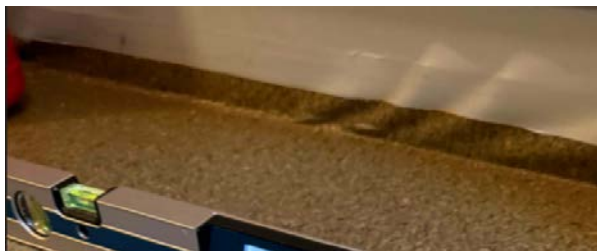
Det er påvist noe løs tapet/belegg i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs tapet/belegg i overgangen mellom gulv og vegg bør utbedres for å hindre forringelse av overflaten, samt redusere risikoen for fuktskader ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



Bildet viser løs tapet/belegg i overgangen mellom gulv og vegg.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Sluket er nedsenket med tilnærmet falt gulv ellers.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mot stuen er målt til ca. 29 mm. Det er målt ca. 15 mm oppkant på gulvbelegget under terskelen.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mot boden er målt til ca. 24 mm. Det er målt ca. 25 mm oppkant på gulvbelegget under terskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt lekkasjevann vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen noe som kan føre til fuktskader.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig, da eldre sluk og tettesjikt har økt risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin. Tørkeskapet er ikke funksjonstestet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Bunnsvill og stendere er av stål. Det ble foretatt indikasjonmåling uten at det ble påvist unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap og komfyr.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000 Kilde: Rekvirent

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannstank plassert på kjøkkenet.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Alder over 20 år medfører økt risiko for lekkasje og vannskader.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles trappenedgang utenfor døren til leiligheten.

Boligen har en kombinasjon av el-materiell i hovedsak fra byggeår. Belysningen består av tak/vegg monterte lamper.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1979

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring, men faktura på:

Tilstandsrapport

**Utbedring av tilkobling til varmtvannsberederen etter el-kontroll.
Arbeid ifb. utelys på terrasse.**

Det anbefales å forsøke å innhente samsvarserklæring for utført arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er i 2022 gjennomført el-kontroll av bolig i regi av borettslaget, hvor det er fremvist faktura som dokumenterer at avviket er utbedret.



Bildet viser sikringskapet.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Bygningen ligger på grensen mellom områder med moderat til lav og usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på den brann- og lydklassifiserte døren. Dette kan medføre redusert brann- og lydisolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget.

Det bør utføres justering eller utbedring av døren for å sikre tett lukking mellom dørblad og karm.

Redusert tetthet kan føre til svekket brann- og lydisolasjon, noe som øker risikoen for spredning av brann/røyk og lyd mellom rom/brannskiller. Forholdet må avklares med styret i borettslaget/sameiet før eventuelle utbedringstiltak.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/63 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 100 000

Tillegg for andel fellesformue	+	27 296
Frdrag for andel felles gjeld	-	283 762

Konklusjon markedsverdi

1 850 000

Markedsvurdering

Leilighet med ett soverom og sentral beliggenhet. Boligen har gode solforhold.

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stertebakke 9B ,3612 KONGSBERG 61 m ² 1979 1 sov	31-03-2025	2 150 000	2 410 000	287 755	2 697 755	44 225
2 Stertebakke 9A ,3612 KONGSBERG 56 m ² 1979 1 sov	31-10-2024	2 050 000	2 000 000	287 755	2 287 755	37 504
3 Stertebakke 7B ,3612 KONGSBERG 63 m ² 1979 2 sov	06-04-2025	2 450 000	2 200 000	343 126	2 543 126	36 857
4 Stertebakke 7A ,3612 KONGSBERG 62 m ² 1979 1 sov	10-09-2025	1 950 000	1 900 000	283 762	2 183 762	35 222
5 Stertebakke 5A ,3612 KONGSBERG 56 m ² 1979 1 sov	28-10-2024	1 750 000	1 650 000	287 755	1 937 755	31 254
6 Stertebakke 9A ,3612 KONGSBERG 63 m ² 1979 1 sov	08-08-2024	1 750 000	1 750 000	340 482	2 090 482	30 742

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	60 024
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 110 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 350 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

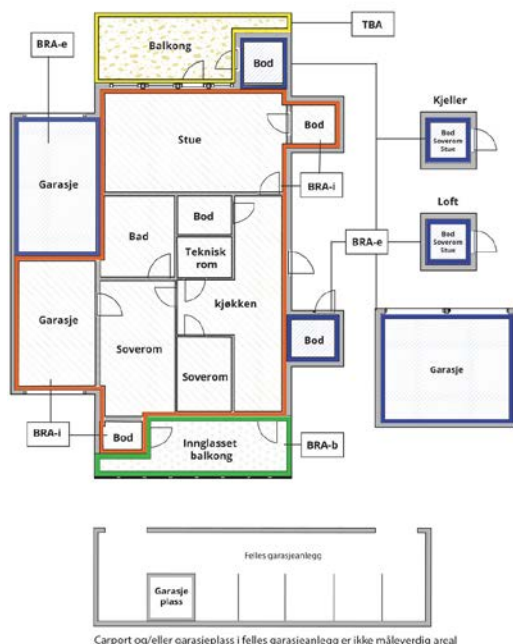
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63	6		69	17
SUM	63	6			17
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, stue/kjøkken, bad, bod, vaskerom	Bod 2	

Kommentar

TBA utgjør terrasse utenfor stuen.

BRA-e utgjør bod i kjelleren.

Boligen disponerer også et matskap med mulighet for lagring i felles bodrom i 2. etasje.

Boligen disponer egen parkering i felles parkeringskjeller.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedring etter el-kontroll.

Arbeid ifb. skifte av utelys på terrassen

Montering av markise.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Mona Fjellin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8389	12		0	17322.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stertebakke 7B

Hjemmelshaver

Al Stertebakke Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953748614		Kongsberg Boligbyggelag	Hoverud Main

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
23	100	61 700	27 296 31.12.2025	283 762 31.12.2025

Kommentar

Opplysninger er mottatt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet ligger fint til i et etablert området. Det er kort vei til Kongsberg sentrum, skole, barnehage, dagligvarebutikk og turområder. Nærhet til offentlig kommunikasjon, sykkel/gangveg til Kongsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan
Id: KPLAN2020
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030
Formål: Boligbebyggelse
Plantype: Kommuneplanens arealdel
KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner
Id: 071R
Navn: Stertebakkeveien - Gamle Drammensvei
Plantype Eldre reguleringsplan
Formål: 110 - Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er fellesareal for alle enhetene, og er opparbeidet med asfalt og plen/gress, samt noe vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller funnet forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.01.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.06.1976		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	15.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 funksjonssprøving 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

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

Mona Fjellin

Boligen

Stertebakke 7B

3612 KONGSBERG

3303-8389/12/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Jeg kjenner ikke til noe av dette, siden det ikke er min leilighet og det er en andelsleilighet i ett bygg med mange leiligheter. Jeg har ikke hørt noe fra min mamma ang. noe iallefall.



Bolig 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Gro Simlenes Skarre

Dato utkjørt: 21.01.26 Side 1 av 3

Stertebakke Borettslag	Vår ref.:	25/23	Fødselsdato eier:	30.09.1931
Stertebakke 7 B	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
3612 KONGSBERG	Eiere:	Main Hoverud Dødsbo		
Organisasjonsnr: 953 748 614	Andelsnr:	23		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 141

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 222
	AVDRAG TILLEGGS LÅN	54
	AVDRAG IN LÅN	311
	RENTER IN LÅN	954
	RENTER TILLEGGS LÅN	165
Tilleggsytelser:	TV / INTERNETT	435

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.02.2026 Tot. utg. i kr.: 5 233

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 222
	AVDRAG TILLEGGS LÅN	53
	AVDRAG IN LÅN	332
	RENTER IN LÅN	1 027
	RENTER TILLEGGS LÅN	164
Tilleggsytelser:	TV / INTERNETT	435

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	281 788	Gjeld siste årsoppg.: 267 326
Klient ajourf. lån:	23 688 285,09	Klient gj. s. årsoppg.: 22 467 316

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937064718, Handelsbanken, Kongsberg

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.01.2026: 5.12% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 21.01.2026: 3 258 961
Andel av saldo: 38 768
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Lånenummer: 94937064696, Handelsbanken, Kongsberg

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.01.2026: 5.12% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 21.01.2026: 18 893 179
Andel av saldo: 243 021
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ingeborg Vik Anundsen
Adresse: Stertebakke 9 A
Postnr/-sted: 3612 KONGSBERG
Telefon: Mob.: 47649095
E-post: stertebakkebrl@kongsbergbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.01.2026

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Gro Simlenes Skarre

Dato utkjørt: 21.01.26 Side 2 av 3

Stertebakke Borettslag	Vår ref.: 25/23	Fødselsdato eier: 30.09.1931
Stertebakke 7 B	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3612 KONGSBERG	Eiere: Main Hoverud Dødsbo	
Organisasjonsnr: 953 748 614		

6: Ligning - 2024

Annen formue:	27 926	Gjeld:	267 326	Andre inntekter:	697
		Utgifter:	10 747		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	61 700
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	23

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1979		
Gårds/bruksnr:	8389/12		
Bygningstype:	TERASSEBLOKK		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17345

Antall leiligheter: 64

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000561304
--------------	-----------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.08.1979	Første innflytting:	15.08.1979	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	EL. UTEN PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms - A 57 m2	P-rom	57
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leiligh				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. Renter og avdrag blir fakturert iht nedbetalingsplanen på lånet. Dersom det er rente endring på lånet, blir månedlig rentebeløp justert. Borettslaget har avtale med get = kollektiv start + bredbånd. Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Gro Simlenes Skarre

Dato utkjørt: 21.01.26 Side 3 av 3

Stertebakke Borettslag

Vår ref.: 25/23

Fødselsdato eier: 30.09.1931

Stertebakke 7 B

Type: BORETTSLAG TILKNYTTET

3612 KONGSBERG

Eiere: Main Hoverud Dødsbo

Organisasjonsnr: 953 748 614

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Prosjekt 2024: Borettslaget endrer sine betongbalkonger til rekkverk i glass. Lånet på kr 21.000.000,- er utbetalt og felleskostnadene er ajour pr juli 2024.

Annen informasjon:

Vedtekter, Ordensregler, og Praktiske Tips for Andelseiere og beboere i A/L Stertebakke Borettslag

Utgitt av Styret i A/L Stertebakke Borettslag

Dato for vedtekter 2004.05.03

Dato for denne utgave av vedtekter, ordensregler og praktiske tips: 2018.3.22

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på generalforsamling 22. mars 2018.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på generalforsamling 28. mars 2019.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på generalforsamling 1. juni 2021.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på generalforsamling 6. april 2022.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på generalforsamling 25. mai 2023.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på ekstra ordinær generalforsamling 15. november 2023.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på ekstra ordinær generalforsamling 07. mai 2024.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på ekstra ordinær generalforsamling 26. mars 2025.

Dato 26.03.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

Innhold

1.	INNLEDNING	1
2.	VEDTEKTER	1
2.1.	INNLEDENDE BESTEMMELSER	1
2.1.1.	<i>Formål</i>	1
2.2.	ANDELER OG ANDELSEIERE	1
2.2.1.	<i>Andeler og andelseiere</i>	1
	<i>(1) Andelene skal være på kroner 100,-.</i>	1
2.2.2.	<i>Sameie i andel</i>	2
2.3.	FORKJØPSRETT	2
2.4.	BORETT OG BRUKSOVERLATING	3
2.4.1.	<i>Boretten</i>	3
2.4.2.	<i>Bruksoverlating</i>	4
2.5.	VEDLIKEHOLD	4
2.5.1.	<i>Andelseiernes vedlikeholdsplikt</i>	4
2.5.2.	<i>Borettslagets vedlikeholdsplikt</i>	6
2.5.3.	<i>Retten til invendige endringer</i>	6
2.6.	PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE	7
2.6.1.	<i>Mislighold</i>	7
2.6.2.	<i>Pålegg om salg</i>	7
2.6.3.	<i>Fravikelse</i>	7
2.7.	FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET	7
2.7.1.	<i>Felleskostnader</i>	7
2.7.2.	<i>Borettslagets pantesikkerhet</i>	7
2.8.	STYRET OG DETS VEDTAK	8
2.8.1.	<i>Styret</i>	8
2.8.2.	<i>Styrets oppgaver</i>	8
2.8.3.	<i>Styrets vedtak</i>	8
2.8.4.	<i>Representasjon og fullmakt</i>	9
2.9.	GENERALFORSAMLINGEN	9
2.9.1.	<i>Myndighet</i>	9
2.9.2.	<i>Tidspunkt for generalforsamling</i>	9
2.9.3.	<i>Varsel om og innkalling til generalforsamling</i>	9
2.9.4.	<i>Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling</i>	9
2.9.5.	<i>Møteledelse og protokoll</i>	10
2.9.6.	<i>Stemmerett og fullmakt</i>	10
2.9.7.	<i>Vedtak på generalforsamlingen</i>	10
2.10.	INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN	10
2.10.1.	<i>Inhabilitet</i>	10
2.10.2.	<i>Taushetsplikt</i>	10
2.10.3.	<i>Mindretallsvern</i>	11
2.11.	ETABLERING AV LADEPUNKT TIL EL / HYBRID BILER I GARASJEN	11
2.12.	VARMEPUMPE	12
2.13.	VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLØVENE	13
2.13.1.	<i>Vedtektsendringer</i>	13
2.13.2.	<i>Forholdet til borettslovene</i>	13
3.	ORDENSREGLER	14

Dato 26.03.2025

3.1.	FORMÅL OG OMFANG	14
3.2.	AKTIVITETER OG STØYNIVÅ	14
3.3.	BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTETE AREALER	14
3.4.	FELLESAREALER	14
3.5.	VASKING AV FELLES TRAPPER OG GANGER.	15
3.6.	KJØRING OG PARKERING	15
3.7.	DYREHOLD	15
3.8.	BLOMSTERKASSENE PÅ TERRASSENE UTGÅR	15
3.9.	GRILLING PÅ TERRASSE	15
3.10.	PARABOLANTENNER	15
3.11.	GASSKOMFYR	15
3.12.	OPPGRADERTE TERRASSER	15
3.13.	BRUDD PÅ ORDENSREGLENE	16
4.	ANDRE REGLER OG PRAKTISKE TIPS	17
4.1.	SØPPELTØMMING	17
4.1.1.	<i>Kildesortering</i>	17
4.1.2.	<i>Fjerning av rusk og rask</i>	17
4.2.	LÅSING OG LYS	18
4.2.1.	<i>Garasjedørene</i>	18
4.2.2.	<i>Garasjeport</i>	18
4.2.3.	<i>Inngangsdørene til oppgangene</i>	18
4.2.4.	<i>Tap av nøkler</i>	18
4.2.5.	<i>Lys utenfor inngangene til oppgangene</i>	18
4.2.6.	<i>Lys i oppgangene</i>	18
4.2.7.	<i>Lys i garasjen</i>	18
4.3.	OPPVARMING OG LUFTING AV OPPGANGENE	18
4.4.	BETALING FOR PERSONLIG BRUK AV FELLESSTRØM	19
4.5.	FORHOLDSREGLER VED LENGRE TIDS FRAVÆR	19
4.6.	FORHINDRING AV INDRE BYGNINGSSKADER	19
4.7.	HVIS DU MÅ SKIFTE KJØKKENVENTILATOR	19
4.8.	HVIS SKADER SKJER	19
4.9.	BRANNVERNMATERIELL I LEILIGHETENE	19
4.10.	SIKRINGSSKAPENE	19
4.11.	YTRE VEDLIKEHOLD PÅ TERRASSER (UTGÅR)	20
4.12.	MARKISER	20
4.13.	VASKEPLASS FOR BIL	20
4.14.	HØYTRYKKSSPYLER	20
4.15.	REDSKAPSROM	20
4.16.	GARASJEN	20
4.17.	PARKERING UTENFOR GARASJEN	21
4.18.	ROM FOR OPPBEVARING	21
4.18.1.	<i>Boder</i>	21
4.18.2.	<i>Sykkelboder</i>	21
4.18.3.	<i>Gamle søppelsjaktrom i garasjen</i>	21
4.19.	FELLESANTENNEANLEGG FOR RADIO OG TV	21

1. INNLEDNING

Velkommen som andelseier og beboer i A/L Stertebakke Borettslag!

Dette skrivet er ment å skulle være en innføring for nye andelseiere og beboere i A/L Stertebakke Borettslag. Det sier litt om hvilke rettigheter og plikter du har og inneholder en del praktiske opplysninger.

La oss med en gang slå fast en viktig sak: Borettslaget er deg! Det forventes at du tar din tørn for at borettslaget vårt skal fortsette å være et trivelig sted.

VIS ANSVAR OG TA DIN TØRN!

2. Vedtekter

for Stertebakke borettslag org nr 953 748 614.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.12.1977, Trer i kraft når Lov 2003-06-06: Lov om borettslag trer i kraft. Lov og rett i borettslag iht endring av 31.03.2014 Stertebakke Borettslag vedtekter og ordensregler ble endret senest på generalforsamlingen 15. november 2023.

2.1. Innledende bestemmelser

2.1.1. Formål

Stertebakke borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kongsberg kommune og har forretningskontor i Kongsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag som er forretningsfører.

2.2. Andeler og andelseiere

2.2.1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert borettslagets vedtekter.

2.2.2. Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2.3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller

skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet eller på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

2.4. Borettslag og bruksoverlating

2.4.1. Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Brukere som ønsker å holde dyr må sende skriftlig søknad til styret.

2.4.2. Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Bruksoverlating (tidligere kjent som fremleie).

Borettslagsloven regulerer andelseierens mulighet til å overlate bruk av boligen til andre. Andelseieren må få styrets godkjenning ved å sende skriftlig søknad på et eget skjema som fås ved henvendelse til KBBL. Skjemaet utdyper også regelen for bruksoverlating.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Ektefelle eller samboer har ved samlivsbrudd bruksrett etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

2.5. Vedlikehold

2.5.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ytterdør, innvendige flater på terrasse, innvendige dører og karmen, rør, membran og sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater (slik som brannslukningsapparater), varmtvannsbereder og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, varmtvannsbereder, apparater, innvendige ringeklokker, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseier er ansvarlig for å utbedre jordfeil som måtte oppstå i leiligheter og bære kostnaden for å rette dette.

Andelseier er ansvarlig for utskifting av ødelagte/knuste vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av termoruter.

(3) Andelseieren har også ansvaret for opp-staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Andelseier skal også holde leilighet og terrasse fri for søppel.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier er ansvarlig for egenandel ved ulykke og skade som skyldes andelseiers forsømmelse eller grov uaktsomhet.

(9) Arbeid på vann- og elektroinstallasjoner skal utføres av autorisert installatør.

(10) Nye entredører med brannsikkerhetskrav.

- Det vil **ikke være tillatt å montere ekstra låsesystem** av beboere. (Dette, bl.a. for at brannvesenet skal kunne få tilgang til leilighet ved brann for å evakuere ut personer og slukke brann, uten å måtte bryte opp dørene.)
- Det er **ikke lov til å gjøre endringer på dørene**, f. eks og borre for å sette opp navneskilt. (krav til brannsikkerhet blir da redusert). Navneskilt kan monteres på vegg ved ringeklokke

- Det er **ikke lov å male dørene** innvendig eller utvendig pga krav til brannsikkerhet svekkes.
- Dersom beboer/andelseier gjør endringer på dør eller dørkarm, og krav til brannsikkerhet brytes, **må andelseier for egen regning erstatte ny dør**.

2.5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører (inngangsdør og terrasse dør, gjelder også låsekasser til nevnte dører til leiligheten eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

2.5.3. Retten til invendige endringer

1. Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i leiligheten dersom slike arbeider

(i) Ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

(ii) Medfører endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, sluk på bad/vaskerom, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer vedlikehold eller utskifting av slike eller hindrer fremføring av nye fellesinstallasjoner.

2. Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endring av leiligheten omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdelen som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, se 2.5.2

3. Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

2.6. Pålegg om salg og fravikelse

2.6.1. Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

2.6.2. Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

2.6.3. Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

2.7. Felleskostnader og pantessikkerhet

2.7.1. Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales den 20. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

2.7.2. Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til en gangers folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

2.8. Styret og dets vedtak

2.8.1. Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer og med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og vara medlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

2.8.2. Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

2.8.3. Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

2.8.4. Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

2.9. Generalforsamlingen

2.9.1. Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

2.9.2. Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

2.9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og med 14 dagers frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

2.9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til KBBL's generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

2.9.5. Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

2.9.6. Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

2.9.7. Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

2.10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

2.10.1. Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

2.10.2. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

2.10.3. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

2.11. Etablering av ladepunkt til El / Hybrid biler i garasjen

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å etablere ladepunkt for el-bil på følgende:

- a) Hver andelseier må selv koste ladepunkt i garasjen ved anskaffelse av El – hybridbiler. Det må da strekkes el-kabel fra eget sikringsskap tilhørende leiligheten og ned i garasjen til andelseieren parkeringsplass. Søknad må sendes styret før godkjenning og før el arbeid iverksettes. Arbeidet skal kun utføres av godkjent El installasjonsfirma og godkjent installatør.
- b) Ladepunkt for el-bil/hybridbil skal monteres på biloppstillingsplass i garasjen som tilhører leiligheten
- c) Installasjon av ladepunkt skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
- d) Andelseier er ansvarlig for at eventuelle gjennomføringer gjennom yttervegg er utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
- e) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra eget sikringsskap fram til og med ladepunkt bil, inklusive ladeboks.
- f) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av ladepunktet. (om behov nevnes spesielt brannfare o.l)
- g) Direkte og for egne regning betaler andelseier:
 - (i) energi som benyttes til ladning
 - (ii) alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.
- h) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.
- i) Dersom tiltaket fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- j) Eier av leilighet er eier av tilførselsledning og ladepunkt.

2.12. Varmepumpe

Dersom noen andelseiere ønsker å installere varmepumpe så må det sendes søknad til styret for godkjenning. Søknaden må inneholde en skisse som viser plassering av ute-del og angi støynivå fra ute-del. Autorisert installatør skal benyttes. Varmepumpe går under «apparater» i punkt, 2.5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Sammen med godkjent søknad vil søker motta «Retningslinjer og tips for montering og plassering av varmepumpe i Stertebakke Borettslag» samt skjema «Test og igangkjørings skjema for luft til luft varmepumpe.

- a. Varmepumpens ute-del skal plasseres inne på egen terrasse, slik at støy ikke blir til sjanse for naboer.

Utedelen skal ikke plasseres på vegg/tak mellom leiligheter. Dersom noen har utedelen plassert på vegg/tak mellom leiligheter, og utedelen må byttes/skiftes ut, må hele utedelen flyttes til egen terrasse.

- b. Støynivået fra ute-del til varmepumpen må ikke overstige 35 desibel lydtrykk utenfor fasaden til naboileilighet. Ref. byggeforskriften for støy.
- c. Ute-del monteres på betongvegg for å minimere støy fra pumpe og rør. Utedelen bør monteres på vibrasjonsdempere av fjærtype. Utedelen må monteres på betongvegg nærmest sluk på terrasse.
- d. Ute-del plasseres min. 70 cm. over gulv og ca. 20 cm. fra vegg/vindu. Om pumpens gassrør vender mot vindu, anbefales en avstand på min. 50 cm. fra vegg/vindu.
- e. Ute-del skal monteres på egen kurs fra sikringsskapet, kun beregnet til varmepumpe, 16 A jordet sikring.
- f. Det skal monteres drypp panne under ute-del for å samle opp smelte vann som renner fra ute-del når varmepumpen går i varmmodus.
- g. Dreneringsslange monteres fra drypp panne og ned i avløp.
- h. Varmekabel skal legges i sløye i drypp panne, videre ned gjennom dreneringsslange, og minst 75 cm ned fra sluk, slik at vannet renner fritt ned i avløp. Strøm til varmekabel må være påslått når varmepumpen er i drift.

Ansvar: Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen. Samme gjelder for at drenering av avløpsvann skjer i terrassens tilknyttede sluk og at dette ikke forårsaker vannskader i naboileilighet eller underliggende leiligheter. Andelseier er ansvarlig for at

den ikke skaper forstyrrende støy og vibrasjoner i veggkonstruksjonene. Andelseier er ansvarlig dersom varmepumpen forårsaker vannskader i nabo leilighet eller i underliggende leiligheter, og må dekke alle kostnader knyttet til dette. Dette punkt 2.12 har tilbakevirkende kraft på allerede installerte varmepumper.

2.13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

2.13.1. Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

vilkår for å være andelseier i borettslaget

bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

2.13.2. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

3. ORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen
06.04.2022

Hjemlet i Vedtektenes §4-1(5).

3.1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

Andelseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

3.2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktivitetene som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 22:00 varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager kl. 07:00-20:00

På lørdager og kl 08:00 -1600

På søndager anmoder styret om at man tar hensyn, så langt der er mulig, unngår å borre i betongvegger, tak eller gulv

3.3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Straks å melde fra til styre dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At risting av tøy, teppebanking, kasting av sneiper og lignende fra terrasse eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne sne og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp varmepumpe eller lignende.

3.4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Kildesortering er nærmere utdypet under praktiske tips.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Dører til fellesrom skal alltid være låst. Lyset i disse rommene slukkes etter bruk.

3.5. Vasking av felles trapper og ganger.

Beboer av hver leilighet plikter å sørge for at trapp og avsatter fra etasjen under og opp til og med egen etasje blir vasket en gang pr. 14. dag.

Når man reiser bort for lengre tid (flere uker), må man sørge for å ordne med vasking også i denne tiden.

3.6. Kjøring og parkering

Veien foran og bak blokkene skal bare benyttes til av- eller pålessing slik at den ikke blir sperret for utrykningskjøretøy eller varetransport. Det skal ikke parkeres på gresset foran eller bak blokkene.

All parkering skal skje på oppmerkede plasser eller i garasjeanlegget.

Ved kjøring rundt blokkene etter kl 23:00 må det tas spesielt hensyn til at det er soverom på begge sidene av blokkene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at gjester blir gjort oppmerksom på dette.

3.7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget etter søknad, under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

3.8. Blomsterkassene på terrassene Utgår

UTGÅR. Se pkt. 3.12

3.9. Grilling på terrasse

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gass grill på terrassene. Bruk av grill fyrt med kull eller ved, er strengt forbudt.

3.10. Parabolantenner

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne i Stertebakke Borettslag. Borettslag har avtale med leverandør av TV/radiosignaler og internett via fellesanlegg. Viser også til punkt 4-19 nedenfor.

3.11. Gasskomfyr

Det er tillatt, etter søknad, med gasskomfyr som alternativ til komfyr/stekeovn. Søknad om installasjon av gasskomfyr sendes til styret. Autorisert installatør av gasskomfyr og gassopplegg skal benyttes, og kontroll av gassanlegg og komfyr skal utføres iht gjeldende regler. Gassalarm som varsler gass lekkasje må installeres. Gasskomfyr går under «apparater» i punkt 2.5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

3.12. Oppgraderte terrasser

1) Ytre vedlikehold på terrasser.

Tak og vegger på terrasser er nå pore tett og malt med en slitesterk maling. Disse forventes å holde i mange år fra 2024.

Trevegger er vasket og malt. Dersom noen trenger maling til flekking på trevegger så har styret maling på lager. Beboerne må selv utføre arbeidet.

2) Tørking av klær

Det er ikke tillatt å henge opp tøy til tørking, lufting av sengetøy eller andre klær på rekkverket. Sammenleggbare lave tørkestativ, som midlertidig settes på terrassegulvet, er tillatt.

3) Blomster/blomsterkasser

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser utvendig eller innvendig på rekkverk. Dette fordi

at vann og annet blomsteravfall kan falle ned på terrasse nedenfor. I tillegg kan blomsterkasser skade rekkverk og glass, og i verste fall, falle ned på terrasse under og ikke minst blåse ned i sterkt vindvær.

4) Rensing av vannrenne og sluk

Vannrenne mot sluk renskes med jevne mellomrom og minst en gang årlig. Det samme gjelder sluk. Risten på slukes skal vris litte grann og så løftes opp. Her kan det brukes børste eller støvsuger når det er tørt.

5) Vedlikehold av nytt gulv

For de som ønsker ett tørt gulv raskest mulig etter regnvær, anbefale det å svabre gulvet. Det vil alltid bli små vanndammer på gulvet. Dette skyldes at gulvet ikke er glatt, men laget sklisikkert ved bruk av fin sand under lakkbelegg.

Det anbefales ikke å legge tre eller plastfliser på de nye gulvet, da dette samler mye støv og annet avfall som hindrer drenering ned i renne og sluk.

Pass på at skarpe gjenstander ikke lager hull i toppdekket. Dette er ikke betong, men Polyuretan belegg. Det er ikke lov og borre hull i gulvet.

Dersom det oppstår små skader så har styret materiell til å reparere små skader. Dette gjelder ikke 1. etasje i 9A og 9B, hvor det er asfalt.

6) Fast røropplegg til vanntilkobling med utekran på terrassen

Det er ikke tillatt å legge opp fast røropplegg for vann med utekran på terrassen. Dette kan medføre uforutsette vannskader. Dette punktet har tilbakevirkende kraft.

Videre er det ikke tillatt å mate fugler på terrassene. Dette medfører avfall som faller ned på markise/terrasse i etasjen under og kan tiltrekke seg fugler som ikke er ønsket.

3.13. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Med referanse til Vedtektenes paragraf 6,1 mislighold og 6.3, Fravikelse.

4. ANDRE REGLER OG PRAKTISKE TIPS

4.1. Sjøppeltømming

4.1.1. Kildesortering

Fra og med 4. november 1996 ble det innført kildesortering av søppel for alle husstander i Kongsberg. Dette gjelder da selvfølgelig også for beboerne i vårt borettslag.

Sjøppelsjakt-innkastene i hver oppgang skal ikke lenger benyttes. Beboerne må selv bringe sitt kildesorterte søppel ned i containerne i "sjøppelrommet" i garasjen (rett til høyre innenfor garasjeporten). Containerne er tydelig merket med hva som skal kastes hvor.

Hver leilighet skal sortere sitt søppel i følgende fraksjoner:

- **Matrester.**

Matrester legges i utdelte «Bioposer» og legges oppi en av containerne merket med matavfall (bioposene skal være godt gjenknyttede).

Nye "Bioposer" blir utdelt regelmessig.

- **Drikkekartonger.**

Drikkekartongene skylles, tørkes, brettes sammen- Drikkekartongene i kastes i en av containerne merket med papp.

- **Papir.**

Papiret tømmes i container for papir. Unntak er julepapir og annet gavepapir som kastes i restavfall. NB! Brukt tørkepapir kastes ikke i container for papir, men i container for restavfall!

- **Papp.**

Pappesker sprettes opp og brettes sammen før de kastes i containeren for papp sammen med annet pappavfall.

Større emballasje, f.eks. fra møbler, hvitevarer etc., må bringes til miljøstasjon av beboer.

- **Plast.**

Plast kastes i poser som henger på veggene ved siden av containeren for matavfall.

- **Restavfall.**

Poser med restavfall må være godt gjenknyttet siden vi ikke har lokk over søppelcontainerne for restavfall. Restavfall er alt avfall som ikke passer i gruppene over, bortsett fra:

- **Glass og metall.**

Mindre glass og metallgjenstander legges i beholder merket glass/metall

Større Glass og metall deler må beboerne selv bringe til resirkulasjonspunkter på miljøstasjonen i Gomsrud.

- **Problemavfall (Elektrisk utstyr, f.eks lamper og støvsugere, kjemikalier, maling, maleutstyr tungmetaller osv.).**

Slikt avfall må hver enkelt beboer bringe med seg til en miljøstasjon.

- **Lysrør og sparepærer.**

Disse inneholder kvikksølv og skal returneres til butikken som solgte dem.

4.1.2. Fjerning av rusk og rask

For det første: All form for rusk, rask og søppel skal kastes i dertil egnede søppelkasser (restavfall), og ikke slenges i trappeoppganger, på garasjegulv, plen, gårdsplass eller veier! Reklamemateriell som kommer i posten og som man ikke er interessert i, slenger man ikke bare rett fra postkasse og ned på gulvet

For det andre: hvis du kommer over søppel og skrot som skjemmer omgivelsene, så ta det opp og kast det der hvor det hører hjemme! Ikke forvent at "noen andre" skal gjøre det. Som

beboer har du plikt til å ta tak i slike ting selv.

4.2. Låsing og lys

4.2.1. Garasjedørene

Dørene fra oppgangene 5A, 5B, 7A og 7B ned til garasjen, samt døra ved siden av garasjeporten har automatiske dør lukkere. Påse at disse til enhver tid fungerer som de skal.

Uregelmessigheter rapporteres til oppgangstillitsvalgt eller styret. Det har vært tilfeller av at det er blitt plassert småstein i dørsprekkene for å hindre at dørene går igjen. Dette kan selvfølgelig medføre at uvedkommende tar seg inn i garasjen.

4.2.2. Garasjeport

Beboerne må ikke bruke garasjeportåpneren før de faktisk kan se at porten ikke er åpen.

Dette fordi porten begynner å lukke seg uten noen tidsforsinkelse dersom porten er åpen. Noe som kan medføre ubehag (og eventuelt skade på port og bil) dersom noen er i ferd med å passere gjennom porten når den umiddelbart begynner å lukke seg.

Dette betyr også at beboerne ikke må bruke garasjeportåpneren til å lukke garasjeporten, men la tidsbryteren lukke porten automatisk..

Styret vil inndra portåpner fra beboer ved misbruk.

Styret minner også om at ingen må ta sjansen på å kjøre når varsellyset lyser rødt og at bileier står ansvarlig for skade som påføres porten.

Si ifra hvis du mister fjernkontrollen til garasjeporten. Alle fjernkontrollene må da omprogrammeres for å hindre at eventuelle uvedkommende som finner åpneren din, kan ta seg inn i garasjen.

Garasjeporten kan også åpnes med en nøkkelbryter som sitter rett på innsiden av garasjeporten. Du opererer den med nøkkelen til leiligheten din.

4.2.3. Inngangsdørene til oppgangene

Inngangsdørene skal holdes låst om natten.

Det er installert automatisk låsesystem som låser dørene kl. 22:00 om kvelden, og låser opp dørene kl. 06:00. Dette gjelder sommer og vinter.

4.2.4. Tap av nøkler

Hvis du mister nøkler til garasjedør eller inngangsdør /leilighetsdør så gi beskjed til styret slik at vi kan ta forholdsregler mot uvedkommende adgang.

4.2.5. Lys utenfor inngangene til oppgangene

Disse lysene skal skrus på når det blir mørkt og av igjen når det blir lyst. Hver beboer har ansvar for å sørge for at dette blir gjort.

4.2.6. Lys i oppgangene

Disse kan gjerne slukkes på dagtid hvis det er godt sollys. På kveldstid og natt skal det alltid være påslått.

4.2.7. Lys i garasjen

Slukk sidelysene når du går fra garasjen.

4.3. Oppvarming og lufting av oppgangene

Nederst i oppgangene er det panelovner som kan skrus på i den kalde årstiden. Pass på at termostaten ikke er stilt høyere enn 15°C, da dette medfører unødvendig høyt strømforbruk.

Det er vinduer i oppgangene som kan åpnes for lufting. Pass på at enkelte av disse ikke står åpne hele døgnet i den kalde årstiden. Da blir det kaldt og trekkfullt i oppgangene.

4.4. Betaling for personlig bruk av fellesstrøm

De som har fryseboks plassert i boden sin eller bruker motorvarmer i garasjen bruker av fellesstrøm og plikter å opplyse vaktmester/styret om dette og å betale for det.

4.5. Forholdsregler ved lengre tids fravær

Hvis du skal være borte fra leiligheten i lengre tid (flere døgn), er det viktig at du som beboer tar noen forholdsregler: Steng hoved vannkranen til leiligheten. Den sitter inne i kjøkkenbenken. Sett på litt varme hvis det er kaldt ute (hindrer at vannrør fryser i stykker). Si ifra til naboen, oppgangstillitsvalgt og/eller medlem av styret slik at noen vet at du er bortreist og holder et øye med leiligheten din mens du er borte.

4.6. Forhindring av indre bygningsskader

Sørg for god ventilasjon i leiligheten for å forhindre mugg- og råtedannelse. Dette kan gjøres ved alltid å holde luftespaltene over vinduene åpne, også vinterstid. Rens sluk i vaskerom og på bad for skitt og hår. Dette forhindrer tett sluk med påfølgende vannskade hos naboen under. Sjekk ventilpakningen i klosettsisternen og skift hvis det er lekkasje. Dette vil senke vannforbruket og dermed utgiftene til borettslaget. Rengjør kjøkkenventilatoren jevnlig for fett. Rengjør ventilasjons-avsugene på bad og i vaskerom (hele dysen kan skrus ut for inspeksjon/rengjøring). Ta av og til en titt på varmtvannsberederen (i kjøkkenbenken). Sjekk at det ikke er begynnende lekkasjer (varmtvannsberederen er beboers ansvar).

4.7. Hvis du må skifte kjøkkenventilator

Hvis du må skifte kjøkkenventilatoren din, må du være nøye med å få tak i riktig type. Du kan ikke bruke en vanlig kjøkkenventilator med egen vifte. Disse er nemlig ikke beregnet på sentralavsug slik som vi har i blokkene våre.

Ta kontakt med styret, så forteller vi deg hvor du kan skaffe en ny ventilator som passer. Det er ikke tillatt å endre noe på avtrekksystemet på kjøkken, bad, WC, eller vaskerom. Kjøkkenventilator med utluft via rør som går gjennom yttervegg er ikke tillatt.

4.8. Hvis skader skjer

Hvis det skjer bygningsmessige skader, er det viktig at man tar kontakt med styret eller KBBL før man setter i gang med å bestille håndverkere. Det kan være snakk om en forsikringsskade og da må styret/KBBL inn i bildet. Men man må selvfølgelig ikke nøle med å få raskt tak i rørlegger hvis dette er nødvendig for å stoppe et sprutende vannrør!

4.9. Brannvernmateriell i leilighetene

Det skal være montert røykvarsler i alle leiligheter. Sørg for at denne er i orden og bytt batteri når det er påkrevd. Oppgangstillitsvalgt deler ut batteri en gang i året.

Alle leiligheter skal likeledes ha brannslange eller godkjent brannslukningsapparat.

4.10. Sikringsskapene

Sikringsskapet for din leilighet er lokalisert i oppgangen rett utenfor inngangen til leiligheten din.

Ta en titt i skapet av og til for å sjekke at alt er i orden. Kjenn på sikringene om de er varme, og trekk de til med jevne

mellomrom (et par ganger i året) slik at de har god kontakt.

Vær også klar over at sikringer eldes. Det fører ofte til at de kan gå ved langt lavere belastning enn det som står merket på dem at de skal tåle. Viser også til Vedtektenes paragraf 5.1, Andelseierens vedlikeholdsplikt.

4.11. Ytre vedlikehold på terrasser (Utgår)

UTGÅR. Se pkt. 3.12

4.12. Markiser

Markiser skal tilpasses bredde og dybde på terrassen. Utkjørt markise må ikke gå ut over utsiden av rekkverk. Ved regnvær må ikke vann dryppe ned på terrassen under.

Markise skal monteres med en vinkel på ca 30 grader.

Fargevalg må tilpasses farger på fasade.

Andelseiere må kontakte styret for godkjenning av farge før ny duk velges eller anskaffer ny markise

4.13. Vaskeplass for bil

Denne er lokalisert rett utenfor garasjeporten. Der er det vannkran for tilkobling av slange eller høytrykksspyler. Oppe til høyre rett utenfor garasjeporten er det jordet stikkontakt for tilkobling av støvsuger eller høytrykksspyler.

4.14. Høytrykksspyler

Borettslaget eier en høytrykksspyler som beboerne kan benytte til rengjøring av f.eks. bil. Denne er lagret i redskapsrommet i garasjen.

4.15. Redskapsrom

Det er et redskapsrom med benk i garasjen. Henvend deg til din oppgangstillitsvalgt for å få låne nøkkel.

4.16. Garasjen

Garasjen er lokalisert i blokkenes fundament. Det er en bilplass til hver leilighet.

Ved salg av leilighet hvor selger leier ekstra garasjeplasser av en annen andelseiere, skal selger si opp sitt leieforhold med eier av parkeringsplassen. Dersom eier av parkeringsplassen fortsatt ønsker å leie ut denne videre, skal styret videre formidle dette til den som står øverst på venteliste, og som ønsker å leie en garasjeplass nr. 2.

Styret fører liste over hvem som disponerer hver enkelt plass, også oversikt over hvem som leier plass av hvem. Styret har liste med prioritert rekkefølge over beboere som ønsker å leie en garasjeplass nr. 2.

Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass til personer som ikke har fast bosted i Stertebakke Borettslag.

Biloppstillingsplassene i garasjeanlegget skal ikke brukes som oppbevaringsplass for brennbart materiale, spesielt ikke brennbare væsker og gassbeholdere (Gjelder også spraybokser). Dersom brann oppstår, så vil dette forsterke en eventuell brann.

Kortvarig vedlikehold lading av bil- og motorsykkel batterier er tillatt.

Det er ikke tillatt, kontinuerlig over lang tid, og lade batterier til biler, motorsykler og mopeder/andre elektriske fremkomstmidler.

Skjøteledninger skal ikke være tilkopleet til stikkontakt når de ikke er i bruk, og heller ikke ligge henslengt på gulv.

4.17. Parkering utenfor garasjen

Parker bilen i garasjen, slik at plassene ute er ledig for borettslagets gjester. Parkeringsplasser ute skal ikke benyttes til *langtidsparkering.

Veien på blokkenes bakside er til for rask av og på stigning/lastning, og skal ikke benyttes som parkering. Snuplassen i enden av veien ved 9A, skal ikke benyttes til parkering.

Om vinteren er det spesielt viktig at du flytter bilen vekk fra parkeringsplassene når snøbrøyting foregår eller forventes. Dette for at brøytemannskaper skal få ryddet hele plassen og at evt. Parkerte biler ikke skades av snømasser fra snøfreser.

*Langtidsparkering defineres som parkering utover 14 dager. Utover 14 dager skal styrets søkes skriftlig.

4.18. Rom for oppbevaring

4.18.1. Boder

I en av de nederste etasjene i hver oppgang finnes det rom med boder, en til hver leilighet, for oppbevaring av personlige ting.

4.18.2. Sykkelboder

Det er også et rom til oppbevaring av sykler i hver oppgang (ikke i 5B hvor det isteden er mulig å bruke det gamle søppelsjaktrommet i garasjen til å oppbevare sykler).

4.18.3. Gamle søppelsjaktrom i garasjen

De gamle søppelsjaktrommene i garasjen er disponert som følger:

Rom 1 (5B): Sykler.

Rom 2 (5A): Bilhjul.

Rom 3 (7B): Sykler.

Rom 4 (7A): Sparkstøttinger.

Rom 5 (9B): Vasking av søppelcontainere.

4.19. Fellesantenneanlegg for radio og TV

A/L Stertebakke Borettslag er tilknyttet Telia kabel tv anlegg med en fellesavtale om digitalgrunnpakke for alle beboerne. Hver leilighet skal derfor ha en digital dekoder fra Telia.

Styret minner om at andelseiere som selger sin leilighet i Stertebakke borettslag må levere inn den digitale dekoderen til Telia. Ny andelseier må så kvittere ut ny dekoder hos Telias representant på Kongsberg.

Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne i Stertebakke Borettslag.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stertebakke 7B
3612 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

Telefon: 975 54 903
E-post: harald.elveseter@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre