

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.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bjørn Andersen'.

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 byggregler

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-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

INNVEDIG

[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

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

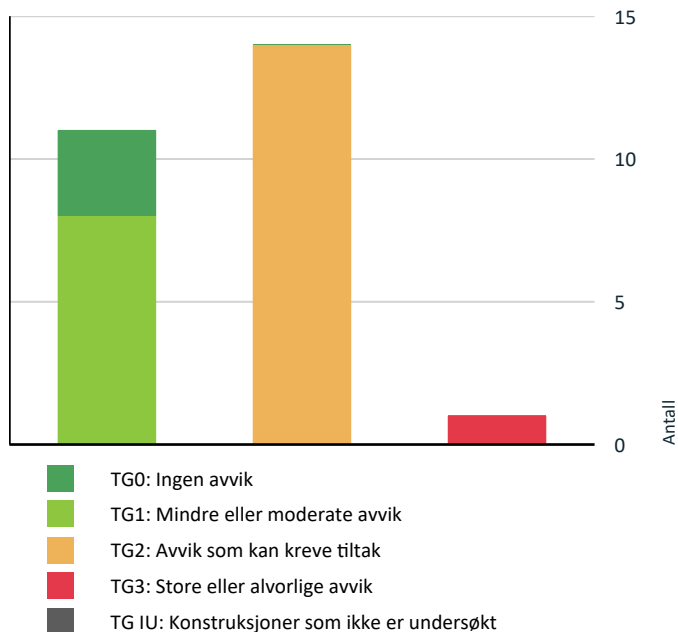
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

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

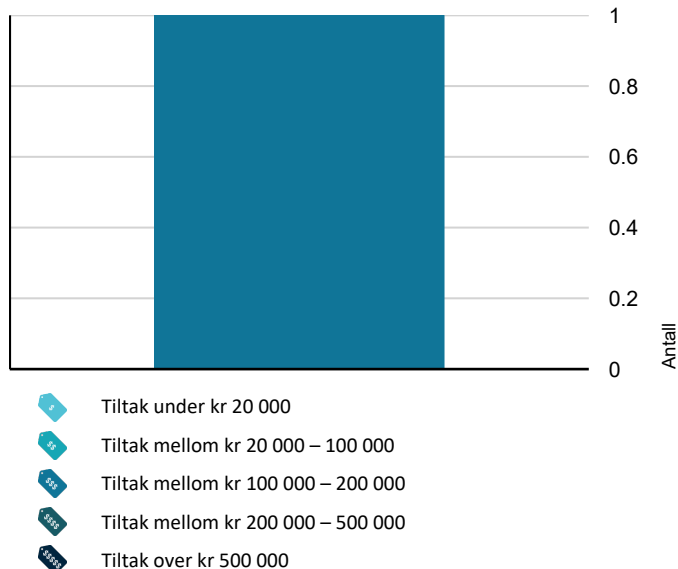
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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



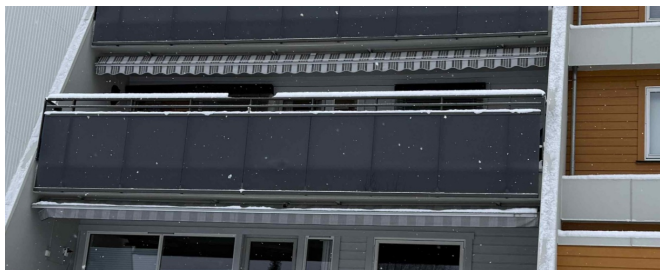
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske 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 vegg 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 iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

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

INNVENDIG

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:

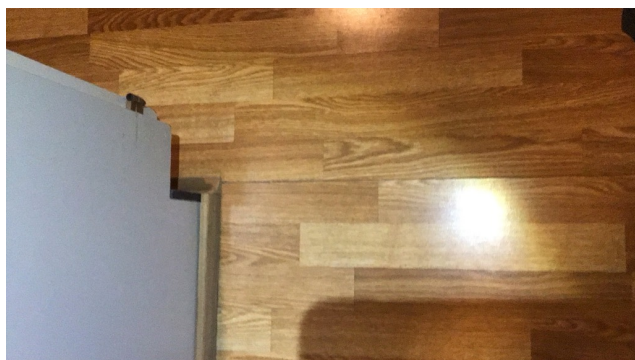
- Det er avvik:

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 kjøter 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

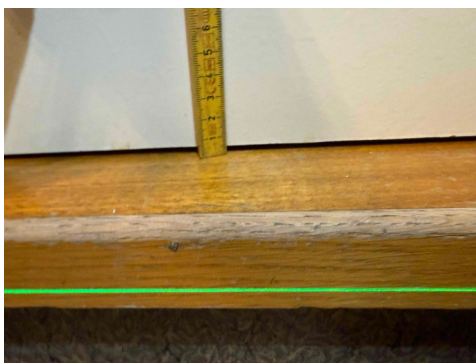
Det er mekanisk avtrekk.

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 dørrblad og terskel.

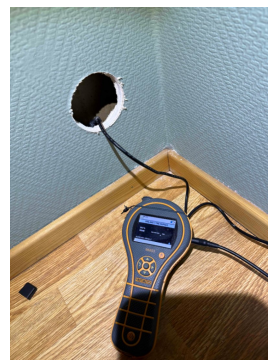
ETASJE > BAD

! 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 tiliggende 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 kjøp/fryseskap 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?

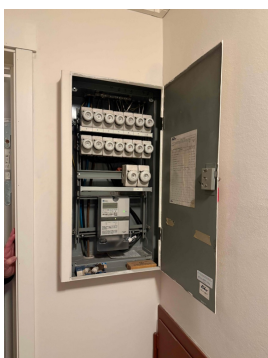
Ja

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 bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter 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 helserisiko 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
Frادrag 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	FELLESgj.	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
Fradrag (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

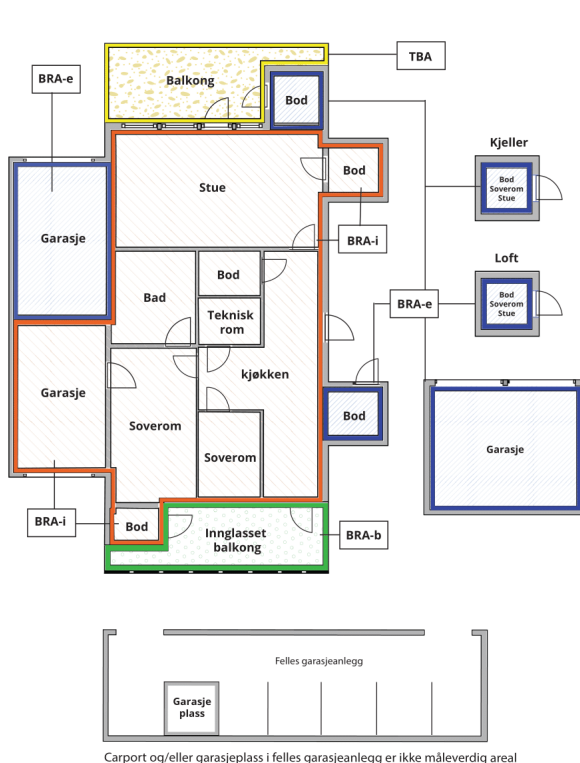
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset 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 innvending 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 m²	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 (-)	-	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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

Stikkprøvetakninger 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 fukttinnhold 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.