

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Steinsvingen 1A H0202, 3615 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

# gnr. 7382, bnr. 8

# Andelsnummer 82

**Markedsverdi**

**2 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20863-1207

Referansenummer: RK4788

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



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

Bygningen har støpt gulv i underetasjen, og deler av veggene mot terreng er utført i betong/mur. Yttervegger består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende trepanel. Utvendig tak er en saltakkonstruksjon teknet med betongstein, med takrenner og nedløp av behandlet metall. Takvann ledes til drenerør. Taket var snødekt under befaringen, og vurderingen er derfor begrenset.

Leiligheten, oppført i 1978, fremstår med generelt normal standard basert på alder og byggeår. Innvendig har boligen laminatgulv, malte plater og strie på vegger, samt malte himlinger. Laminatgulvene er i hovedsak skiftet i 2023/2024. Det er registrert stedvis høydeforskjeller i gulv og noe knirk i stue. Badet har vinylbelegg på gulv, eldre sluk og tettesjikt, samt sprekker i gulvoverflaten. Dette medfører økt risiko for fuktskader over tid. Kjøkkenet har innredning med enkelte oppgraderinger, og ny ventilator. Det er registrert utetthet ved entrédør.

Boligen har mekanisk ventilasjon, varmtvannsbereder fra 2020 og vann- og avløpsinstallasjoner hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av eldre og nyere installasjoner, med påviste mangler og ufullstendig dokumentasjon. Det er tidligere gjennomført el-kontroll i regi av borettslaget hvor avvik ikke er utbedret.

Boligen disponerer to boder og et oppbevaringsskap utenfor boligen, samt parkeringsplass i felles parkeringsgarasje.

Bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten. Bygninger fra denne tidsperioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstillers dagens krav til isolasjon, og dimensjonering.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Alder på taktekingen er ikke kjent. Taktekkingen var snødekt under befaringen. Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Vurderingene er begrenset til veggarealet på balkongen. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vurderingen er begrenset til området over den aktuelle leiligheten.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør.

Balkong utenfor stuen, oppført i betong med rekkverk av tre.

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.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har malte mur. Laminatgulvene er skiftet i 2023/2024 med unntak av kjøkkenet. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Byggeforskrifter fra før 1997  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Eier opplyser at veggen og himlingen ble pusset opp, samt at flisene ble montert i 2019, før forrige salg. Utført av Flisekompaniet og Bademiljø.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)  
Fall mot sluk er målt til ca. 13-25 mm pr.meter.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm.  
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at servant, armatur, badekar og badekararmatur er fra april 2020. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser at benkeplate, noen skap, vask og armatur ble skiftet i 2020. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Det er varmekabler på badet. (ikke funksjonstestet) Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning. Eier opplyser at det er montert nye panelovner i stue og begge soverom i desember 2019.

# Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 73 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 73 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 200 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

## 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

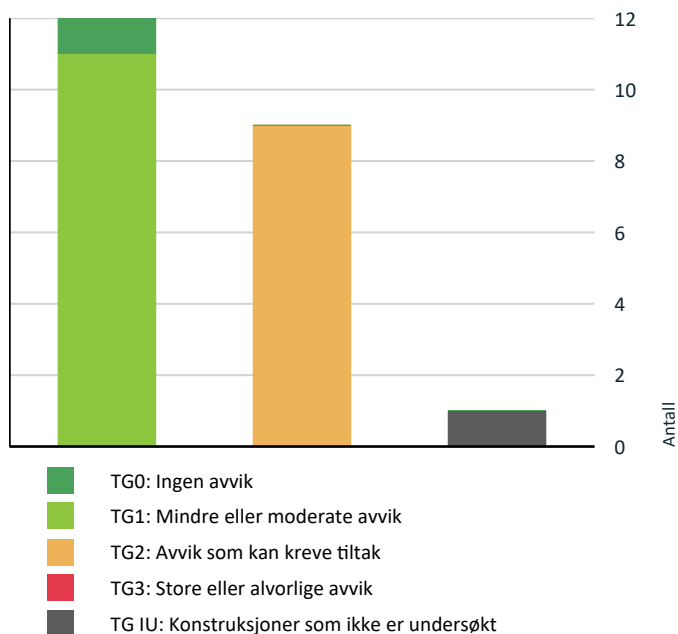
Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Mottatte tegninger viser at kjøkken og bad har en annen plassering enn dagens situasjon, men er opprinnelig bygget slik.

Forholdet har ikke innvirkning på bruken av boligen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

|   |                                                              |                             |
|---|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Dører                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Andre utvendige forhold                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1978

### 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.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Modernisering | Informasjon mottatt av eier:<br>Laminatgulvene er skiftet i 2023/2024, med unntak av kjøkkenet.<br>Nytt panel i det minste soverommet.<br>Panel og lister i gang, samt malt tak, utført i juni 2024.<br>Tak i stort soverom malt i juni 2024.<br>Byttet til speil med belysning og duggfjerner, gjort juni 2024 og Elektromontøren. |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Alder på taktekkingen er ikke kjent.

Taktekkingen var snødekt under befaringen. Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø. Ettersom taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta observasjoner fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skjulte skader som først avdekkes ved nærmere besiktigelse. Vær oppmerksom på denne risikoen. Undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekkingen når taket er fritt for snø, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Manglende vurdering av takets tilstand medfører usikkerhet om eventuelle skader, noe som kan innebære risiko for fuktskader eller lekkasjer i underliggende bolig.



Bildet viser snødekt tak.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurderingene er begrenset til veggarealet på balkongen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

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

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til området over den aktuelle leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene/skadene i takkonstruksjonen.

Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktskader, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Forholdet må avklares med styret i borettslaget/sameiet før eventuelle utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport



Bildet viser fuktskjolder på gavlvegg der det er høydeforskjell på takene.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

## TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det trekker fra brann og lyddøren.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor stuen, oppført i betong med rekkverk av tre.

## TG 2 Andre utvendige forhold

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har malte mur. Laminatgulvene er skiftet i 2023/2024 med unntak av kjøkkenet.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Entre:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

### Stort soverom:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 11 mm på gulvet gjennom hele rommet.

### Lite soverom:

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

### Stue:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

### Kjøkken:

Det er målt ca. 11 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.

Det er registrert stedvis noe knirk i laminatgulvet i stuen. Årsaken kan være lokale svanker eller kuler som medfører bevegelse i laminatgulvet ved belastning.

### 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.

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

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## INNVENDIG

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Byggeforskrifter fra før 1997  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.  
Eier opplyser at vegg og himlingen ble pusset opp, samt at flisene ble montert i 2019, før forrige salg.  
Utført av Flisekompaniet og Bademiljø.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)  
Fall mot sluk er målt til ca. 13-25 mm pr.meter.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvoverflaten bør utbedres eller skiftes for å hindre at fukt trenger ned i konstruksjonen gjennom sprekken.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.



Bildet viser sprekke i gulvbelegget.



Bildet viser sprekke i gulvbelegget.



Bildet viser varmeskade på gulvbelegg.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk 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

- Andre tiltak:

Det anbefales å benytte tett dusjkabinett 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/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at servant, armatur, badekar og badekararmatur er fra april 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser at benkeplate, noen skap, vask og armatur ble skiftet i 2020.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

## 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.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Andre tiltak:

Det anbefales at vannledningene kontrolleres av autorisert rørlegger for å avdekke eventuelle feil eller mangler, samt vurdere behov for utskiftning.

Arbeid utført uten fagperson øker risikoen for lekkasjer og skader, og alder på rørene medfører økt sannsynlighet for plutselige vannskader.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Avtrekk fra bad og kjøkken.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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.*

# Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert i felles trapperom.

Det er varmekabler på badet. (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

Eier opplyser at det er montert nye panelovner i stue og begge soverom i desember 2019.

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 Usikkert årstall**

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?

**Ukjent**

**Arbeid i forbindelse med omgjøring på kjøkkenet og montering av ekstra stikk på stuen, samt montering av to sikringer.**

**Utført av Krøderen elektro.**

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

**Ja Det foreligger tilsynsrapport datert 02.02.2022 hvor det ikke ble funnet avvik ved stikkprøvekontroll. Det ble imidlertid avdekket avvik etter en mer omfattende el-kontroll i regi av borettslaget i 2024.**

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

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

**Ja Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere elektrisk anlegg. Det er påvist kabler som ikke er tilstrekkelig festet, samt både jordede og ujordede stikkontakter i gangen. Det foreligger også ufullstendig dokumentasjon på utført elektrisk arbeid. Det anbefales derfor å gjennomføre en el-kontroll av boligen.**

**I tillegg er det gjennomført en el-kontroll i regi av borettslaget den 24.06.2024, hvor det ble påvist tre avvik som ikke er utbedret.**

**Ifølge mottatt rapport omhandler avvikene:**

**Montering av bruksanvisning for jordfeilbryter.**

**Gang: Det er montert jordet og ujordet stikkontakter med mulighet for samtidig berøring.**

**Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for vedlikehold.**



Bildet viser sikringsskapet.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

Det er påvist luftlekkasje mellom dørkarm og dørblad på dør med brann- og lydisolasjon.

Brannslukkeren er eldre enn 10 år.

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere elektrisk anlegg. Det er påvist kabler som ikke er tilstrekkelig festet, samt både jordede og ujordede stikkontakter i gangen. Det foreligger også ufullstendig dokumentasjon på utført elektrisk arbeid. Det anbefales derfor å gjennomføre en el-kontroll av boligen.

I tillegg er det gjennomført en el-kontroll i regi av borettslaget den 24.06.2024, hvor det ble påvist tre avvik som ikke er utbedret.

Ifølge mottatt rapport omhandler avvikene:

Montering av bruksanvisning for jordfeilbryter.

Gang: Det er montert jordet og ujordet stikkontakter med mulighet for samtidig berøring.

Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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.

Brannslukkeren må byttes ut med en godkjent og nyere modell. En gammel brannslukker kan ha redusert funksjon og vil ikke gi tilstrekkelig beskyttelse ved brann, noe som øker risikoen for person- og materielle skader.

Lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, og det bør vurderes å oppgradere rekkverket til dagens krav for å ivareta sikkerheten. Forholdet må avklares med styret i borettslaget/sameiet før eventuelle utbedringstiltak.

Det bør gjennomføres en grundig el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke og utbedre feil og mangler ved det elektriske anlegget, samt sikre at dokumentasjon på utført arbeid er komplett.

Manglende utbedring av påviste avvik og utilstrekkelig dokumentasjon medfører økt risiko for elektrisk støt, brannfare og redusert personsikkerhet.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**73 m<sup>2</sup>/66 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bod, Bad/vaskerom*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 2 000 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 2 800 000**

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

**2 200 000**

Fradrag for andel felles gjeld

-

**198 921**

## Konklusjon markedsverdi

**2 000 000**

## Markedsvurdering

Leilighet med fin utsikt og to soverom. Kort avstand til kollektivtransport samt tuområder.

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM |                                                                                               |  |  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1       | Steinsvingen 2E ,3615 KONGSBERG<br>65 m²                      1978                      2 sov |  |  | 09-10-2024 | 2 200 000 | 2 250 000 | 202 824   | 2 452 824 | 37 736  |
| 2       | Steinsvingen 1E ,3615 KONGSBERG<br>66 m²                      1978                      2 sov |  |  | 27-03-2025 | 1 950 000 | 2 250 000 | 201 682   | 2 451 682 | 37 718  |
| 3       | Kvartsgangen 3 ,3615 KONGSBERG<br>69 m²                      1970                      2 sov  |  |  | 19-03-2025 | 2 250 000 | 2 400 000 | 190 714   | 2 590 714 | 37 547  |
| 4       | Steinsvingen 2G ,3615 KONGSBERG<br>66 m²                      1978                      2 sov |  |  | 27-03-2025 | 2 150 000 | 2 200 000 | 201 682   | 2 401 682 | 36 389  |
| 5       | Granittveien 9 ,3615 KONGSBERG<br>69 m²                      1971                      2 sov  |  |  | 27-03-2025 | 2 200 000 | 2 150 000 | 325 841   | 2 475 841 | 35 882  |
| 6       | Granittveien 3B ,3615 KONGSBERG<br>71 m²                      1973                      2 sov |  |  | 06-05-2025 | 2 300 000 | 2 300 000 | 203 190   | 2 503 190 | 33 827  |
| 7       | Granittveien 3D ,3615 KONGSBERG<br>69 m²                      1973                      2 sov |  |  | 24-04-2025 | 2 250 000 | 2 220 000 | 202 357   | 2 422 357 | 31 873  |
| 8       | Steinsvingen 1A ,3615 KONGSBERG<br>66 m²                      1978                      2 sov |  |  | 26-03-2024 | 1 950 000 | 1 860 000 | 204 626   | 2 064 626 | 31 282  |

Kilde :  
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Felleskostnader.                       | Kr.        | 64 152        |
| Vedlikehold (estimert)                 | Kr.        | 8 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>72 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 550 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 010 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>2 550 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 550 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>250 000</b> |

### Kommentar

Andel felles tomt

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 800 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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.



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 66                            | 7                           |                           | 73  | 4                               |
| <b>SUM</b>     | <b>66</b>                     | <b>7</b>                    |                           |     | <b>4</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>73</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|-------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje | Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom | Bod                         |                           |

### Kommentar

TBA utgjør balkongen utenfor stuen.

BRA-e utgjør bod i felles trapperom og bod i underetasjen, i tillegg til et oppbevaringsskap.

Oppbevaringsskap er ikke medberegnet i arealet. Tallene er avrundet.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles parkeringsgarasje.

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.

Mottatte tegninger viser at kjøkken og bad har en annen plassering enn dagens situasjon, men er opprinnelig bygget slik.

Forholdet har ikke innvirkning på bruken av boligen.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 26.1.2026 | Bjørn Andersen         | Takstingeniør |
|           | Birthe Caroline Irgens | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune                                                               | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal      | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------------|----------------------------|------------|
| 3303 KONGSBERG                                                        | 7382 | 8    |      | 0    | 31543.3 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Steinsvingen 1A                                     |      |      |      |      |            |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Vestlia Borettslag                            |      |      |      |      |            |                            |            |
| <b>Kommentar</b><br>Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen. |      |      |      |      |            |                            |            |

Andelsobjekt

| Boligselskap             | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører           | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------------|-----------|-----------|----------------------------|---------------------------|
| H0202/VESTLIA BORETTSLAG | 953748703 | H0202     | Kongsberg<br>Boligbyggelag | Irgens Birthe Caroline    |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer                                                     | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesgjeld     |
|------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|-----------------------|
| 82                                                               | 100       | 65 000               | 198 921    31.12.2025 |
| <b>Kommentar</b><br>Opplysninger er mottatt av forretningsfører. |           |                      |                       |

Årsregnskap

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

|                                                         |  |  |  |
|---------------------------------------------------------|--|--|--|
| <b>Kommentar</b><br>Regnskapet er ikke nærmere vurdert. |  |  |  |
|---------------------------------------------------------|--|--|--|

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde på Steglet i Kongsberg med nærhet til både skole, barnehage og dagligvarebutikk. Det er gangavstand til kollektivtransport, og kort kjøretur til Kongsberg sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og offentlig kommunikasjon. Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter

### 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

Reguleringsplaner  
Id: 043R7  
Navn: Svartås Endring av planen unntatt krysset mSandsværveien  
Plantype: Mindre reguleringsendring  
Formål: Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og noe vegetasjon. Utvendig tomteareal er fellesareal, og andelseiere disponere det arealet som naturlig tilhører boligen, som for eksempel terrasse i tilknytting til boligen.

### 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 |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon     | 24.01.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo    | 24.01.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema    | 29.01.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 27.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 13.12.1976 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 01.02.1978 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                            |
|---------|------------|--------------------------------------|
| 1       | 12.02.2026 |                                      |
| 2       | 05.03.2026 | Korrigert etter skift av ventilator. |

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 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 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.