

Tilstandsrapport



Enebolig



Sukkertoppen 3 , 3612 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 8552, bnr. 10

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 21685-1515

Eiendomsverdi ref nr: LI8362

Autorisert foretak: Dokken Takst AS

Vår ref: Heidi Omholt



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



Torbjørn Rua Dokken
Uavhengig Takstingeniør
post@dokkentakst.no
905 02 899

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

Boligen har en sentral beliggenhet på Kapermoen med gangavstand til alle sentrums fasiliteter

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i normal stand iht. alder. Blant annet er badene renover i 2019.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold/oppgraderinger. Blant annet er flere vinduer i kjelleren klar for utskiftning.

For mer informasjon om bygget se tilstandsvurderingen.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. Taket var snødekt ved befaring, tilstandsgrad er kun basert på alder. Det må gjøres nærmere undersøkelser når taket er snøfritt for og avdekke eventuelle avvik.

Takrenner og nedløp er i plastbelagt metall. Takstige, snøfangere og beslag på taket er ikke vurdert da taket er snødekt. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning i gavl vegger.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er luftet i gesimser.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen er fra 2008, andre har ukjent alder. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt ytterdør i kjelleren, malt dobbel balkongdør i garasjen og 2 stk malte balkongdører i tre.

Verandaer i trevirke. Deler av verandaer er snødekt og ikke vurdert, det kan dermed være avvik som ikke er synlig pga. dette.

Det er trapper i trevirke og betong. Betong trappen og deler av tretrapper er ikke vurdert da den er snødekt. Det kan dermed være avvik her som ikke er synlig pga. dette. Det er avvik under Hms.

Garasje. Det er singel på gulvet. Vegger og tak har plater. Det er treport/vippeport. Det er montert elbil lader.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke målt høydeforskjell på kjellergulv.

Boligen har elementpipe med stål innsats fra 2019, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom under terreng: Gulvet er av betong og sprengstein. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da yttervegger er av murkonstruksjon. Det er målt etter fukt i synlig trevirke uten at det ble registrert unormalt høye verdier under befaringen. På teknisk rom/bod står det en avfukter under befaringen.

Boligen har tretrapp. Det registreres avvik under hms.

Innvendig har boligen malte glatte dører, fyllingsdører, finner dører og dør med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 25mm, det er oppkant ved dørterskel på ca 14mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med servant og badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 25mm, det er mest fall lokalt rundt dusj sonen. Det er oppkant på belegget ved dørterskel på ca 20mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Samlestokker og stoppekran er montert på teknisk rom. Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på deler av vannledninger er overskredet.

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.

Bygningen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i entre.
Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2008.
Knotteplast er ikke kontrollerte rundt hele huset da terrenget er snødekt.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget er snødekt. Dette medfører at fall i terrenget vekk fra bygningen ikke er vurdert. Dette må vurderes når terrenget ikke er snødekt.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det har vert oljetank på eiendommen, denne er fjernet.

Det er lagt belegningsstein ved inngangsparti.
Dette er ikke vurdert da det er snødekt.

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

[Gå til side](#)

Innvendig trapper.
Utvendige trapper.
Veranda.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

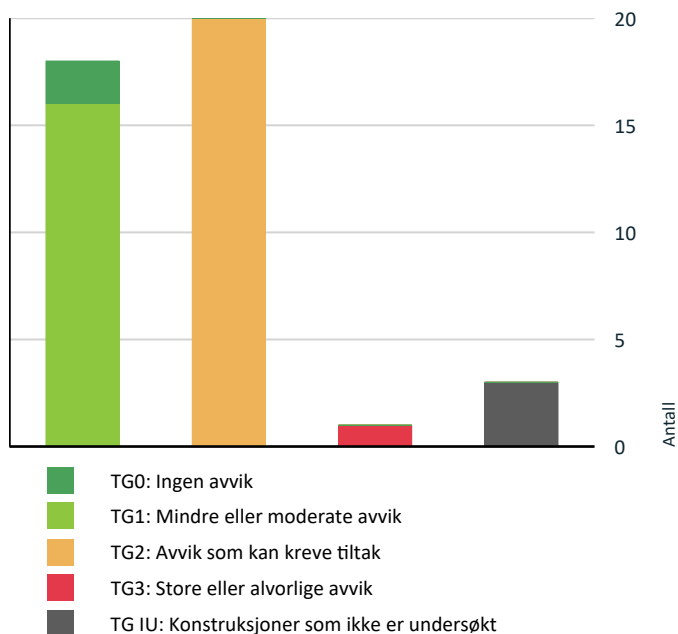
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- 1 etg.: Wc-rom er gjort om til bad. Vaskerom er gjort om til å bli en del av entre. Enkelte vegger er flyttet.
Kjeller: Enkelte vegger er flyttet. Rommene blir i hovedsak brukt som bod/lagring istedenfor det de er søkt om. Det er lagd en dør inn til kjelleren på yttervegg, denne er ikke tegnet. Halve kjelleren er et stort rom som ikke er innredet.

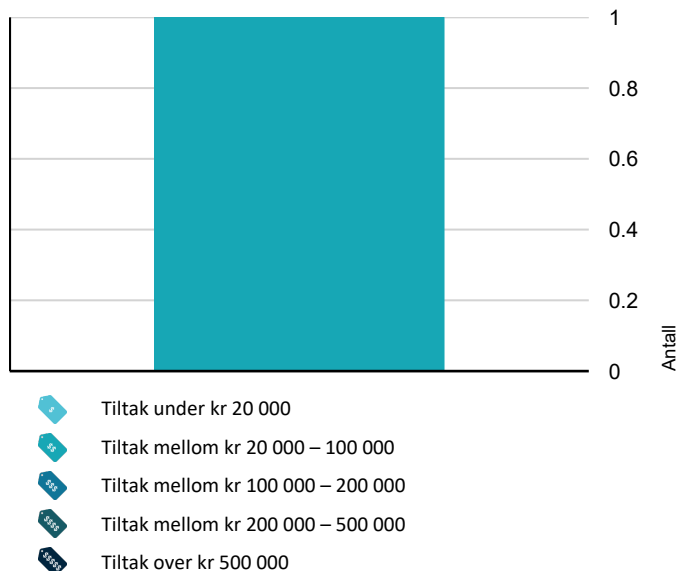
Sammendrag av boligens tilstand

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

Alder på byggedeler/oppusning er gitt av eier og tidligere eiere. Det er snø rundt bygning og på taket, noe som fører til at det kan være avvik som ikke er synlig pga snø. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har binding til kunde/eier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer kjeller

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Lagt belegningsstein .
2023	Modernisering	Satt inn eldre verandadør i garasje.
2021	Modernisering	Oppgradert en del overflater innvendig og noen vegger har blitt flyttet. I stuen er yttervegger vegger opplyst etterisolert og kledd med nye plater. Det er lagt eikeparket med varmefolie under. Montert varmepumpe.
2019	Modernisering	Rehabilitering av Bad og WC (begge disse rommene er vurdert som bad). Montert nytt sikringsskap
2015	Modernisering	Taklekasje ved luftekannal i 2015, det ble byttet ut beslag ved pipehatt og luftekanal på taket ved badet. Byttet takteking. Ny kjøkkeninnredning.
2008	Modernisering	Drenert rundt huset.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var snødekt ved befaring, tilstandsgrad er kun basert på alder. Det må gjøres nærmere undersøkelser når taket er snøfritt for og avdekke eventuelle avvik.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er i plastbelagt metall. Takstige, snøfangere og beslag på taket er ikke vurdert da taket er snødekt.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning i gavl vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er viktig å behandle kledning og utvendig trevirke jevnlig med beis/maling for å unngå unødvendig slitasje på trevirke.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er luftet i gesimsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svertesopp i undertak/takkonstruksjon. Det registreres ingen unormale fuktverdier under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuktskjolder må kontrolleres jevnlig, skulle det oppstå fuktighet her så må tiltak gjøres.

Svertesopp må fjernes, samt grunnen til at det oppstår.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Noen er fra 2008, andre har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Kledningen/lister går helt ned på vannbrettet.

Det registreres enkelte bruksmerker/skader på vinduer/foringer/lister.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Tiltak:
- Vinduer må justeres.

Det anbefales å lage spalte mellom kledning/lister og vannbrett.

Vinduer fungerer med bruksmerker, tiltak en kan gjøre er å pusse ned rundt skader, sparkle og male.

TG 3 Vinduer kjeller

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Treverket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Flere vinduer er svært fuktige og det er is på innsiden av dem.

Det registreres bruksmerker/skader på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes at flere vinduer må byttes da trevirke er svært fuktig og slitt.

Det er viktig å behandle utvendig trevirke jevnlig med beis/maling.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt ytterdør i kjelleren, malt dobbel balkongdør i garasjen og 2 stk malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker.

Under døren i kjelleren er det lite isolasjon.

Døren i garasjen er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Det er viktig å behandle utvendig trevirke regelmessig med beis/maling. Dørene fungerer med bruksmerker/skader, tiltak en kan gjøre er å pusse ned rundt skader, sparkle og male.

Det bør isoleres mer under døren i kjellere for å unngå kuldebru.

Døren inn til garasjen fungerer til sitt bruk, men den er ikke i god stand.

Tiltak vil være å skifte den ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaer i trevirke.

Deler av verandaer er snødekt og ikke vurdert, det kan dermed være avvik som ikke er synlig pga. dette.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det er viktig å behandle terrassebord/rekkverk jevnlig med olje/lakk/beis eller maling.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapper i trevirke og betong.

Betong trappen og deler av tretrapper er ikke vurdert da den er snødekt. Det kan dermed være avvik her som ikke er synlig pga. dette. Det er avvik under Hms.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje.

Det er singel på gulvet.

Vegger og tak har plater.

Det er treport/vippeport.

Det er montert elbil lader.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på overflater.

Det mangler enkelte lister i huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med skader/bruksmerke da dette kun er kosmetisk. Tiltak vil være å reparere overflater eller skifte de ut. Montere lister som mangler.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke målt høydeforskjell på kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 registreres litt knirk i gulv.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke grunnen til knirk.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med stål innsats fra 2019, vedovn og sotluke/feieluke.
Det registreres en skade/sprekk utvendig på en pynte plate på vedovnen, tiltak vil være å skifte ut platen med en ny.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng: Gulvet er av betong og sprengstein. Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt, da yttervegger er av murkonstruksjon.
Det er målt etter fukt i synlig trevirke uten at det ble registrert unormalt høye verdier under befaringen.
På teknisk rom/bod står det en avfukter under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder på trevirke, under befaringen registreres det ikke unormalt høye fuktverdier her.

Det registreres sprekker i betonggulv.

Konsekvens/tiltak

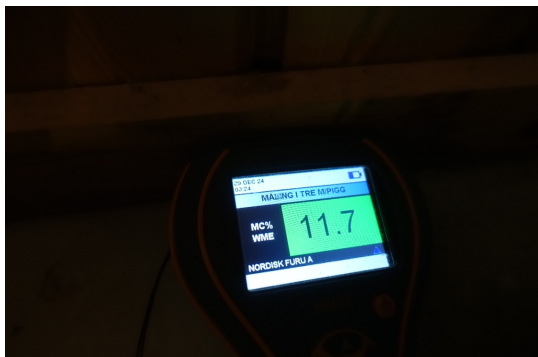
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Fuktskjolder må kontrolleres jevnlig, skulle det oppstå fuktighet her så må tiltak gjøres.

Betong gulv fungerer med sprekker. Tiltak vil være å støpe nytt betongdekke.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.
Det registreres avvik under hms.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å få mer frihøyde vill være å bygge om trappe åpningen, dette kan være en kostbar ombygning.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, fyllingsdører, finner dører og dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Dører har enkelte skader/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Dørene fungerer med bruksmerker/skader da dette kun er kosmetisk, tiltak en kan gjøre er å pusse ned rundt skader, sparkle og male.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Teknisk rom/bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert opplegg for vaskemaskin og samlestocker for rør-i-rør system på dette rommet.
Rommet har sluk, men ikke noen form for membran på gulv vegger. Skal rommet vurderes som et våtrom så må dette etableres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongen i gulvet kan ta skade av vann påkjenning, tiltak vil være å etablere membran/tettesjikt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 25mm, det er oppkant ved dørterskel på ca 14mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med servant og badekar.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

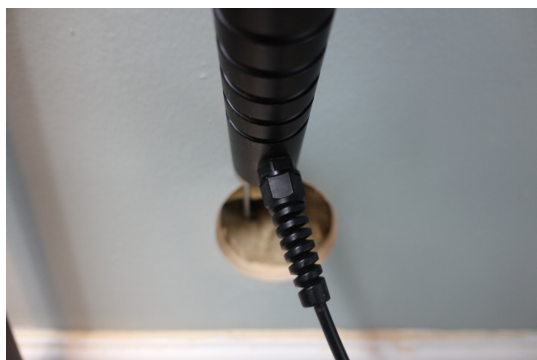
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking er utført av undertegnede.



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det registreres at enkelte plater i hjørner er løse (hjørne lister er ikke limt riktig).

Det er enkelte glipper mellom veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Tiltak:

Hjørner må festes og hjørne lister må limes riktig etter monterings anvisningen.

Konsekvens er at det kan komme fukt inn i vegg konstruksjonen om ikke plater er montert riktig.

Glipper mellom plater må fylles med godkjent tetnings masse for å hindre at vann kan komme inn i skjøtene.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til ca 25mm, det er mest fall lokalt rundt dusj sonen. Det er oppkant på belegget ved dørterskel på ca 20mm

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se avvik under overflater vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se tiltak under overflater vegger.



ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entre.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking er utført av undertegnede.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det registreres litt svelling på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kjøkkenet fungerer med litt svelling, tiltak vil være å skifte ut deler av benkeplate eller reparere den.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Samlestokker og stoppekran er montert på teknisk rom. Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på deler av vannledninger er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Samlestokker er ikke montert i et rørskap med avrenning til våtroms gulv.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Samlestokker må monteres i et rørskap for å hindre faren for skade på feks trevirke ved en lekkasje. Rørskapet skal ha avrenning til godkjent våtromsgulv med sluk.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Lufterør for avløp på kaldtloft er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tiltak:

Isolere lufterør på kaldtloft.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Bygningen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er montert i entre.
Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

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.
1978
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?
Ja
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? Sjekk

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?
Ja Deler av anlegget er av eldre dato og mer en halvparten av forventet levetid har passert. Det bør foretas en el-takst for å kontrollere anlegget. Det må påregnes at det kommer frem feil og avvik etter en el-takst og det kommer utgifter på oppgradering.

Generell kommentar

Det registreres en kontakt i kjøkkeninnredningen som er løs, denne må festes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008.
Knotteplast er ikke kontrollerte rundt hele huset da terrenget er snødekt.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er snødekt. Dette medfører at fall i terrenget vekk fra bygningen ikke er vurdert. Dette må vurderes når terrenget ikke er snødekt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det har vert oljetank på eiendommen, denne er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørøpplegg inne i huset er ikke fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne rørøpplegg inne i huset.

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er lagt belegningsstein ved inngangsparti.

Dette er ikke vurdert da det er snødekt.

Arbeidet er utført av anleggsgartner Rune Eek sommeren 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

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

Beskrivelse

Innvendig trapper.

Utvendige trapper.

Veranda.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m²/190 m²

Enebolig: Entré, Trapperom, Stue/kjøkken, 3 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Garasje, Bod, Teknisk rom, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Boligen har en sentral beliggenhet på Kapermoen med gangavstand til alle sentrums fasiliteter. Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i normal stand iht. alder. Blant annet er badene renoveret i 2019. Det må påregnes kostnader til vedlikehold/oppgraderinger. Blant annet er flere vinduer i kjelleren klar for utskiftning.

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 samt vurdering av beliggenhet og tilstand.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sigmund Ruuds vei 7 ,3610 KONGSBERG 108 m ² 1978 3 sov	18-01-2023	4 300 000	4 000 000		4 000 000	37 037
2 Lurdalsveien 4 ,3612 KONGSBERG 128 m ² 1924 2 sov	27-01-2026	4 300 000	4 300 000		4 300 000	33 594
3 Justermester Eriksens vei 13 ,3610 KONGSBERG 95 m ² 1979 3 sov	17-09-2024	4 000 000	4 200 000		4 200 000	28 571

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.	19 647
Årlig vedlikehold. Estimert beløp.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

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

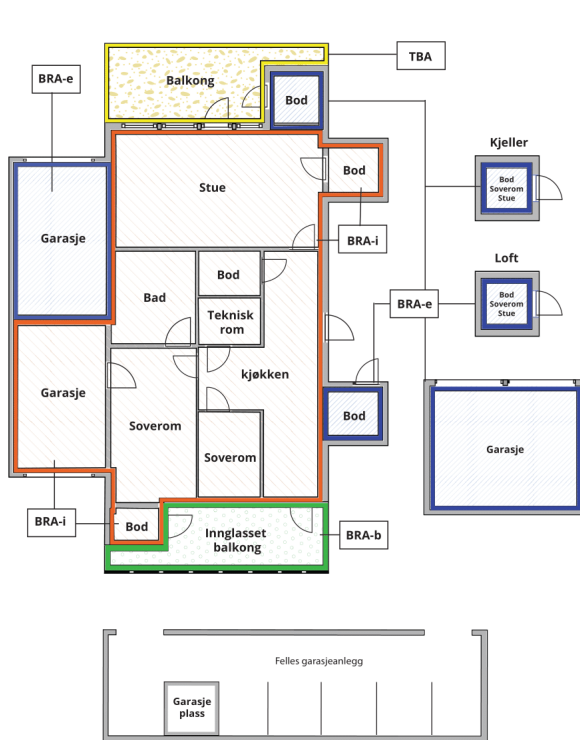
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98	20		118	20
Kjeller	92			92	
SUM	190	20			20
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, trapperom, stue/kjøkken, gang, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Kjeller	Gang, gang 2, bod, teknisk rom/bod, uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Bygningen er fult møblert under oppmåling, dette gjør at deler av oppmålingen foregår høyere opp på veggen en normalt, noe avvik må påregnes.

Det registreres enkelte skjevheter på bygningen, noe som kan føre til litt avvik i areal målingen.

Arealer er oppmålt av undertegnede under befarings.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1 etg.: Wc-rom er gjort om til bad. Vaskerom er gjort om til å bli en del av entre. Enkelte vegger er flyttet.

Kjeller: Enkelte vegger er flyttet. Rommene blir i hovedsak brukt som bod/lagring istedenfor det de er søkt om. Det er lagd en dør inn til kjelleren på yttervegg, denne er ikke tegnet. Halve kjelleren er et stort rom som ikke er innredet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Torbjørn Rua Dokken	Takstingeniør
	Heidi Omholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8552	10		0	828.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sukkertoppen 3

Hjemmelshaver

Omholt Heidi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Kapermoen.
Gangavstand til alle sentrums fasiliteter

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

For mer informasjon se kommunens hjemmesider.

Om tomten

Tomten var snødekket ved befaring og er dermed ikke kontrollert.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen heftelser som påvirker verdisetningen av denne eiendommen.
Eiendommen grenser mot friområdet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

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.