

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Daniel Barths vei 2 , 3612 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 8107, bnr. 58, snr. 1

## Markedsverdi

### 5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 21685-1502

Referansenummer: GH7543

Autorisert foretak: Dokken Takst 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

*Torbjørn Rua Dokken*

Torbjørn Rua Dokken

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

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde i Sulusåsen, med kort vei til skole, barnehage og flotte turområder.

Det er ikke laget noe sameiet med vedtekter, eier har opplyst at vedkommende har ansvar for vedlikehold av utvendige vegger i sin etasje.

Det er eierne i kjeller etasje og loftsetasje som disponerer arealet foran bygget.

Det anbefales å lage et sameiet med skriftlige avtaler om hva hver enkelt eier har vedlikeholdsansvar for og hva slags arealer de disponerer.

Det er ingen månedlig fellesavgift, kostnader for vedlikehold av felles deler blir fordelt mellom eiere.

Det må påregnes utgifter til vedlikehold og oppgraderinger da det registreres en del bruks slitasje og at badet står foran en renovering.

Taket må også kontrolleres da det observeres råte i en sperre ende og det nylig har vert lekkasje der.

Det er takstein på taket.

For mer informasjon om bygget se tilstandsvurderingen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takkonstruksjonen er ukjent hvordan er utført da det er en etasje over leiligheten også.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, trevindu med ytterglass og innerglass og malte trevinduer med 3-lags glass.  
Noen vinduer er 1984, de resterende har ukjent alder.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Verandaer i trevirke som er delvis takoverbygget.

Undertegnede har ikke mottatt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.  
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt fyllingsdører med glass.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent, eier trur det er fra en gang på 80 talet.  
Undertegnede greier ikke å registrere bruk av membran på badet.  
Badet må renoveres da det er av eldre dato og en ikke greier å registrere bruk av membran.

Veggene har fliser og tapet. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til ca 20 fra en dør og ca 10mm fra en annen dør.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Under badekaret er det ikke sluk men avløpsrør gjennom gulvet.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Fuktmåling er utført i inspeksjonsluke til innebygget badekar  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Innredningen har en kjøkkenøy.

Mellom under- og overskap er det montert fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkappe og noe plast.

Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger er overskredet.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Alder er ukjent, men det er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør er overskredet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Den er montert i et skap.

Sikringsskap med automat sikringer.

Anlegget består av noe åpent og noe skjult anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

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

[Gå til side](#)

Veranda.

Radon.

Elektro.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

Det foreligger et skriv fra kommunen der det står at det er flere ting som er gjort på selve bygget som ikke er søkt om. For å lese dette sbrevet/mer info kontakt selger eller eier.

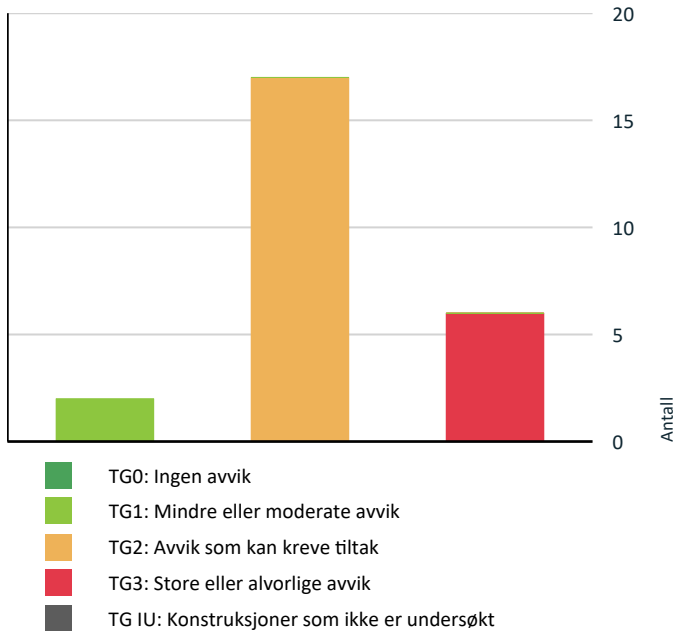
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

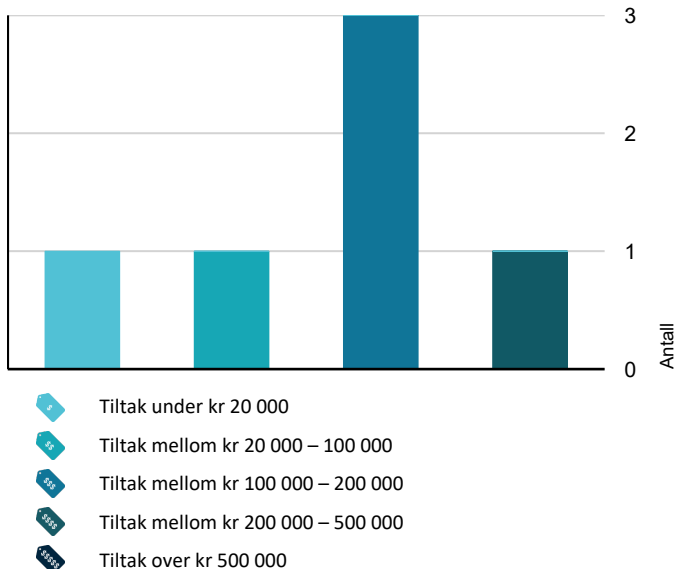
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 kun innvendig forhold i leiligheten som er vurdert, fellesareal og utvendig forhold er ikke vurdert kun kort beskrevet.

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.

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Lagerplass med tak over. [Gå til side](#)

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

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1963

**Kommentar**  
Opplyst i salgsoppgave for leiligheten i underetasjen.

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men trenger noe vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt utvendig vann og avløpsanlegg.
2018	Modernisering	Kjøkken innredning er noe oppgradert.
2025	Modernisering	Det har lekket vann i taket på badet, dette skal være utbedret av forsikringsselskap.
2000	Modernisering	Skiftet til automatsikringer.

## UTVENDIG

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes noen skjevheter på vegger da gulvet har skjevheter. Enkelte plasser mangler det panel bord.

Det må monteres utvendig ventilklaffer for ventilator/lufteventiler

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

#### Tiltak:

Montere panel bord som mangler.



### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er ukjent hvordan er utført da det er en etasje over leiligheten også.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det registreres råte i en sperre.

Det registreres fuktskjolder i undertak på verandaer.

Det har vært vannlekkasje fra taket i 2025.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

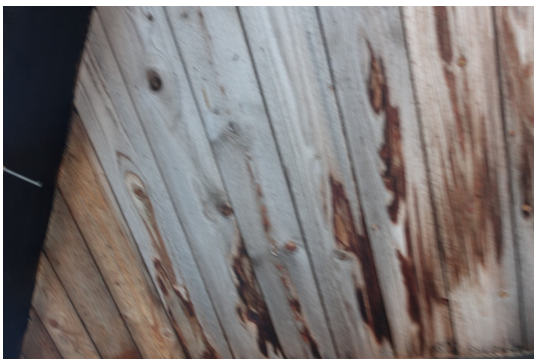
Nærmere undersøkelser må gjøres for å finne ut grunnen til fuktskjolder og lekkasje.

Fuktighet i konstruksjonen kan føre til fukt og råteskader.

Kostnadsestimat er umulig å si noe om før en veit omfanget av råte skade.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, trevindu med ytterglass og innerglass og malte trevinduer med 3-lags glass. Noen vinduer er 1984, de resterende har ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Kledningen/lister går helt ned på vannbrettet.

Det registreres enkelte bruksmerker/skader på vinduer.

Vannbrett går ikke under vinduene alle plasser.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

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

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

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

Vannbrett må justeres slik at det ikke er mulig for vann å komme ned i konstruksjonen mellom vindu og vannbrett. Kommer det vann ned her så kan det bli råteskader i vegg og i annet trevirke.



## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- 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 små skader/bruksmerker.

Det er ukjent hvordan det er tettet og isolert rundt dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- 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.

Ytterligere undersøkelser må gjøres for å finne ut om det er isolert og tettet tilstrekkelig rundt dører, er ikke dette gjort så må dette gjøres for å hindre kulde gjennomslag og fare for kondens i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer i trevirke som er delvis takoverbygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres skjevheter og skader på stolper og annet trevirke på verandaen (noen av stolpene er det bæring i).

Under noen bjelker virker det som det er litt litte understøtte.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Tiltak:

Rette opp skjevheter.

Skifte ut trevirke med skader.

Sette under mer understøtte der det mangler, uten dette kan det bli skjevheter i konstruksjonen.

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



## TG 2 Andre utvendige forhold

Undertegnede har ikke mottatt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### 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.

## TG 2 Andre utvendige forhold bod

Utvendig bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder på vegger og i tak. Under befaringen registreres det ikke fuktighet her.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder bør kontrolleres jevnlig, skulle det oppstå fuktighet så må tiltak kjøres da dette kan gi fukt og råte skader i trekonstruksjoner.

## TG 3 Lagerplass med tak over.

Utvendig bod/lagerplass med tak over uten dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres store sprekker i grunnmuren her.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas utbedring av grunnmur, slike skader kan føre til setningsskader i bygget. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekke om dette har oppstått.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.  
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

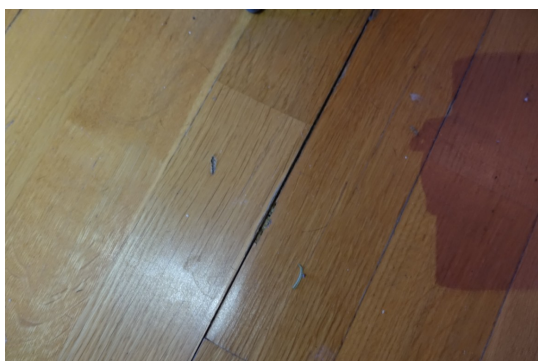
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Gulv glipper litt fra hverandre i enkelte skjøter.  
Det registreres bom i enkelte fliser.  
Det mangler lister enkelte plasser.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Tiltak vil være å reparere overflater eller skifte de ut.  
Montere lister der det mangler.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Det registreres lokale svanker/forhøyninger på gulvet.  
Det registreres svikt og knirk i gulv enkelte plasser.  
Det registreres trinnlyd fra etasjen over.

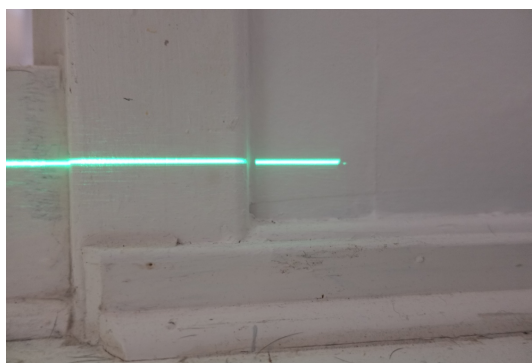
Rommene er fullt møblert under befaringen, dette gjør at plasser er utilgjengelige for måling.

#### 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.
- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke grunnen til svanker/forhøyninger, svikt og knirk, samt grunnen til at en hører trinnlyd.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt fyllingsdører med glass.

## 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

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

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



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent, eier trur det er fra en gang på 80 talet. Undertegnede greier ikke å registrere bruk av membran på badet. Badet må renoveres da det er av eldre dato og en ikke greier å registrere bruk av membran.

### ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tapet. Taket er malt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Under servanten mangler det fliser, det er ikke synlig membran på denne veggen.

Det er ikke silikonert eller montert tettemansjett i alle rørgjennomføringer i vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- 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.

Membran må etableres i våtsoner

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til ca 20 fra en dør og ca 10mm fra en annen dør.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Silikon fuge i overgangen gulv-vegg har sprekker.

Gulvet har ujevnheter/svanker.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:
  - Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

# Tilstandsrapport

Erstatte skadet silikon fuge med ny.  
Ved renovering så må det etableres riktig fall til sluk.



## ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Under badekaret er det ikke sluk men avløpsrør gjennom gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Undertegnede klarer ikke å konstatere bruk av membran i sluk.  
Under innebygget badekar er det ikke synlig membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sanitærutstyr og innredning fungerer med enkelte små skader, tiltak vil være å reparere skader eller skifte ut deler med skader til nye.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført i inspeksjonsluke til innebygget badekar  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Fukt måling er utført av undertegnede.

#### Vurdering av avvik:

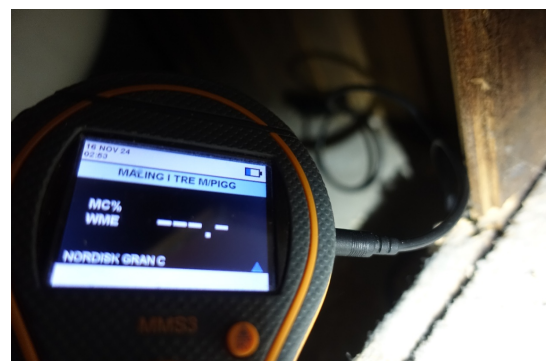
- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Det registreres svertesopp/misfarge på trevike under badekaret.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Svertesopp må fjernes. Det må gjøres tiltak som hindrer at det blir svertesopp igjen da dette kan føre til skader på trevirke.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen har en kjøkkenøy. Mellom under- og overskap er det montert fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på innredning og benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med skader/bruksmerker, tiltak vil være å skifte ut deler av innredning/benkeplate eller reparere den.



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkappe og noe plast.

Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger er overskredet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

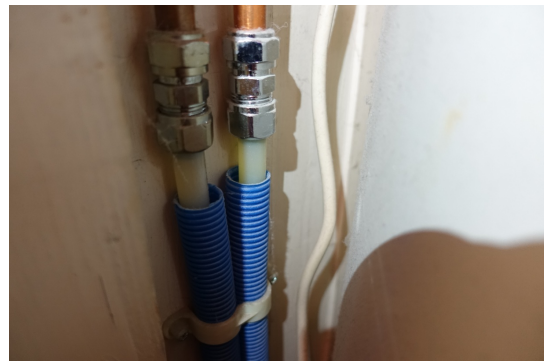
Stoppekran er montert i leiligheten i kjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må monteres egen stoppekran i leiligheten.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Alder er ukjent, men det er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør er overskredet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

#### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Den er montert i et skap.

Årstall: 2009 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.*

Sikringssskap med automat sikringer.

Anlegget består av noe åpent og noe skjult 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.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
Innhente dokumentasjon om mulig.
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 Det har skjedd enkelte ganger når mange ting står på**

**samtidig.**

7. Har det vært brann, brannstilløp 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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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 Det mangler deksel på en bryter. Undertegnede er ikke fagmann på område, men basert på at det ikke foreligger el-kontroll de siste 5 år så anbefales det, eventuelle feil og mangler må rettes opp etter en kontroll.**

## Generell kommentar

Det mangler deksel på en bryter.

Undertegnede er ikke fagmann på område, men basert på at det ikke foreligger el-kontroll de siste 5 år så anbefales det, eventuelle feil og mangler må rettes opp etter en kontroll.



## TOMTEFORHOLD

## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Det registreres saltutslag på muren

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og skjevheter bør kontrolleres jevnlig, skulle disse utvikle seg så kan det i verste fall skje at muren kan velte.

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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

Veranda.  
Radon.  
Elektro.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**131 m<sup>2</sup>/126 m<sup>2</sup>**

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

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 17 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 5 200 000**

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 5 200 000**

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**

**5 200 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**5 200 000**

## Markedsvurdering

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde i Sulusåsen, med kort vei til skole, barnehage og flotte turområder.

Det er ikke laget noe sameiet med vedtekter, eier har opplyst at vedkommende har ansvar for vedlikehold av utvendige vegger i sin etasje. Det er eierne i kjeller etasje og loftsetasje som disponerer arealet foran bygget. Det anbefales å lage et sameiet med skriftlige avtaler om hva hver enkelt eier har vedlikeholdsansvar for og hva slags arealer de disponerer. Det er ingen månedlig fellesavgift, kostnader for vedlikehold av felles deler blir fordelt mellom eiere.

Det må påregnes utgifter til vedlikehold og oppgraderinger da det registreres en del bruks slitasje og at badet står foran en renovering. Taket må også kontrolleres da det observeres råte i en sperre ende og det nylig har vært lekkasje der. Det er takstein på taket.

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 <sup>2</sup> PRIS
1 Ivar Aasens vei 31E ,3612 KONGSBERG 107 m <sup>2</sup> 2017 3 sov	19-04-2022	5 900 000	<b>6 150 000</b>		6 150 000	<b>57 477</b>
2 Ivar Aasens vei 31D ,3612 KONGSBERG 86 m <sup>2</sup> 2017 2 sov	24-03-2025	4 990 000	<b>4 950 000</b>		4 950 000	<b>55 000</b>
3 Ivar Aasens vei 31B ,3612 KONGSBERG 86 m <sup>2</sup> 2017 2 sov	13-03-2023	4 000 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>50 581</b>
4 Henckels gate 36 ,3613 KONGSBERG 87 m <sup>2</sup> 2012 2 sov	23-09-2025	4 200 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>50 000</b>
5 Jørgen Moes gate 24B ,3613 KONGSBERG 68 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	29-12-2024	3 690 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>50 000</b>
6 Eikerveien 40D ,3612 KONGSBERG 73 m <sup>2</sup> 1999 2 sov	21-08-2025	2 950 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>44 667</b>
7 Henckels gate 36 ,3613 KONGSBERG 87 m <sup>2</sup> 2012 2 sov	03-05-2023	3 800 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>41 304</b>
8 Hornsruds vei 1D ,3612 KONGSBERG 98 m <sup>2</sup> 1995 3 sov	26-10-2020	3 100 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>33 673</b>

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Fakturert 2024.	Kr.	9 921
Årlig vedlikehold. Estimert beløp.	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>25 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 240 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 100 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 170 000**

## 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.	2 050 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 050 000</b>

### Kommentar

Andel felles tomt. Markedstilpasning for attraktivitet / plassering er innbakt i denne verdien.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 200 000</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.



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	126	5		131	58
<b>SUM</b>	<b>126</b>	<b>5</b>			<b>58</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue	Bod med utgang fra utsiden.	

### Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede under befarings.

Undertegnede har ikke sett seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester som bekrefter at boden (BRA-e) hører til leiligheten, dette er kun opplyst av eier. Det er et overbygd rom uten dør som kan fungere som bod, dette arealet er ikke tatt med som BRA-E. Rommet er på ca 7 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

Det foreligger et skriv fra kommunen der det står at det er flere ting som er gjort på selve bygget som ikke er søkt om. For å lese dette sbrevet/mer info kontakt selger eller eier.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede under befarings.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Torbjørn Rua Dokken	Takstingeniør
	Mette Anne Karine Conradi	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8107	58		1	990 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Daniel Barths vei 2

### Hjemmelshaver

Conradi Mette Anne Karine

### Kommentar

Det er eierne i kjeller etasje og loftsetasje som disponerer arealet foran bygget.

Det er ikke laget noen skiftelige avtaler om arealer.

Det er viktig å sette seg inn i hva som er avtalt mellom leilighetene, for mer info om dette kontakt selger eller megler.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde i Sulusåsen, med kort vei til skole, barnehage og flotte turområder. Det er gangavstand til sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

For mer informasjon om reguleringsplan se kommunens hjemmesider.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har binding til rekvirent.

Det er kun innvendig forhold i leiligheten som er vurdert, fellesareal og utvendig forhold er ikke vurdert kun kort beskrevet.

Garasje er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Det er ikke laget noe sameiet med vedtekter, eier har opplyst at vedkommende har ansvar for vedlikehold av utvendige vegger i sin etasje. Det er eierne i kjeller etasje og loftsetasje som disponerer arealet foran bygget. Det anbefales å lage et sameiet med skriftlige avtaler om hva hver enkelt eier har vedlikeholdsansvar for og hva slags arealer de disponerer.

Det er ingen månedlig fellesavgift, kostnader for vedlikehold av felles deler blir fordelt mellom eiere. For mer info om hvordan fordelingen er mellom eiere kontakt megler/selger.

Møll ble oppdaget i 2018, tiltak ble gjort av forsikringsselskap.

Det er noe lydgjennomtrengning mellom etasjene.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er ukjent

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Felles garasje med egen garasje plass.

Garasjen er oppført i lettklinkerbetong og betong.

Det er grus gulv.

Garasjen har treport.

Det må påregnes utgifter til vedlikehold og oppgraderinger av bygget.

Det registreres en del saltutslag og sprekker i lettklinkerbetongen og betongen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Fremvist		Nei
Eier	08.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.01.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.