

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Granittveien 11 H0104, 3615 KONGSBERG
 KONGSBERG kommune
 gnr. 7634, bnr. 5
 Andelsnummer 40

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 20863-1213

Referansenummer: CW5449

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

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

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@dintakstogeiendom.no

901 84 215

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter oppført i 1971 og har generelt normal standard ut fra alder og byggemåte. Innvendig består overflater hovedsakelig av laminatgulv, tapet/malte plater og malt betonghimling. Badet er oppgradert i senere tid med fliser og varmekabler, men har naturlig ventilasjon. Det er registrert flere forhold som må påregnes ved en bolig av denne alderen, blant annet skjevhet i gulv, enkelte overflateavvik, bom i fliser på badet, og avløpsrør under kjøkken som ikke er forsvarlig blendet. Det er også registrert forhold ved balkong og yttervegg som bør følges opp over tid.

Boligen disponerer egen parkeringsplass i felles parkeringsgarasje.

Bygningen har støpt betongdekke som etasjeskiller og vegger av betong/mur. Ytterveggene består av støpte/murte med teglsteinsfasade, og noe liggende trepanel. Utvendig tak består av en flat takkonstruksjon teknet med takpapp eller folie.

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

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurderingen er begrenset til yttervegg på balkongen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre. Balkongdøren er stemplet med 1994 i glasset. Brann- og lydklassifisert entrédør er av ukjent alder.

Boligen har en balkong utenfor stue/kjøkken, oppført i stål med terrassebord av tre. Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler. For mer informasjon anbefales det å kontakte styret i borettslaget/sameiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt betong. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er renoveret i regi av borettslaget i 2018. Det foreligger ferdigattest på prosjektet. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er mellom 5 -10 mm per meter utenfor dusjonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm. Det er plasts luk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det foreligger ferdigattest vedrørende baderomsrenoveringer i borettslaget. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Kjøkkenet er av nyere dato, men årstallet er ikke kjent. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og i vegg. Avtrekk fra kjøkken, samt naturlig avtrekk fra bad. Det er sentralanlegg for varmt vann. Det anbefales å kontakte styret for mer informasjon.

Sikringsskapet er plassert i trappegangen i 1. etasje. Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato. Eier opplyser om at det er montert varmemat på to soverom samt i halve stuen (stuedel). Dette er ikke funksjonstestet. Belysningen består av spotter samt tak- og veggmonterte lamper.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Terenget er skrånende, og består i hovedsak av opparbeidede arealer med plen, gangsti og gjesteparkering rundt selve bygningen.

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

[Gå til side](#)

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

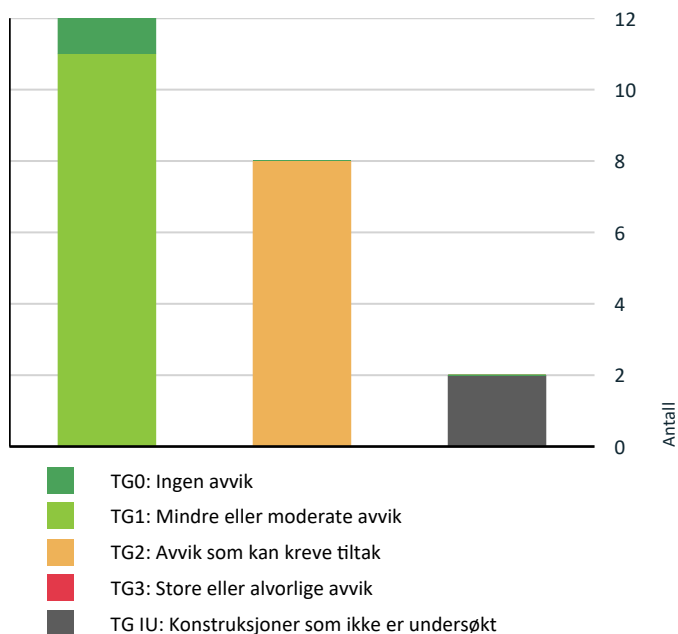
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurderingen er begrenset til yttervegg på balkongen.

Vurdering av avvik:

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

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.

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

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre.

Balkongdøren er stemplet med 1994 i glasset.

Brann- og lydklassifisert entrédør er av ukjent alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong utenfor stue/kjøkken, oppført i stål med terrassebord av tre.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er avvik:

Det er registrert bevegelse i terrassebordene.

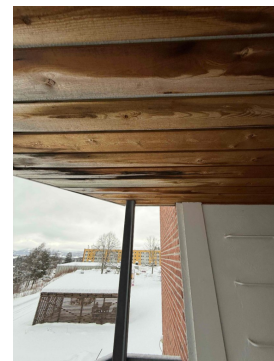
Det er registrert fuktskjolder i himlingen på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdet over tid og avklare eventuelle tiltak med styret før utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for følgeskader på konstruksjonen, som råte eller soppdannelse.



Bildet viser fuktskjolder i himlingen på balkongen.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe manglende listverk og gjenstående arbeid, samt noe ufagmessig utførelse. Det er også registrert en sprekk i skjøten på laminatgulvet i stue/kjøkken.

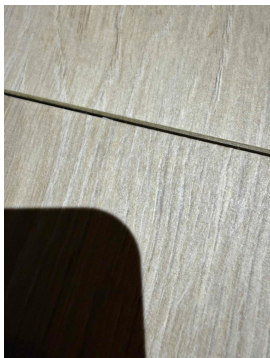
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør monteres manglende listverk og gjenstående arbeid bør ferdigstilles for å sikre et komplett og funksjonelt interiør.

Sprekk i skjøten på laminatgulvet bør utbedres for å unngå ytterligere skade, fuktinntrengning eller forringelse av gulvets levetid.



Bildet viser sprekk i skjøt på laminatgul.



Bildet viser ikke fagmessig utførelse av plate rundt lysbryter.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1. ETASJE

Entre:

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Soverom mot stue:

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

Stue/kjøkken:

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

Målt høydeforskjell på ca. 18 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot balkong:

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- 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 er registrert noe bevegelse i gulvoverflaten ved belastning.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom skjevhetene eller bevegelse i gulvoverflaten ved belastning ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på gulvet, utfordringer med møblering og innredning, samt knirk og oppsprekking av gulvskjøter.

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er renoveret i regi av borettslaget i 2018. Det foreligger ferdigattest på prosjektet.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er mellom 5 -10 mm per meter utenfor dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- 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.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det foreligger ferdigattest vedrørende baderomsrenoveringer i borettslaget.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Kjøkkenet er av nyere dato, men årstallet er ikke kjent.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøret under kjøkkenet er ikke forsvarlig blendet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrøret under kjøkkenet bør blendes forsvarlig for å hindre utslipp av avløpsvann og lukt, samt redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Bidet viser avløpsrøret under kjøkkenet er ikke forsvarlig blendet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og i vegg. Avtrekk fra kjøkken, samt naturlig avtrekk fra bad.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det anbefales å kontakte styret for mer informasjon.

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

Sikringsskapet er plassert i trappegangen i 1. etasje. Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato. Eier opplyser om at det er montert varmefolie på to soverom samt i halve stuen (stuedel). Dette er ikke funksjonstestet. Belysningen består av spotter samt tak- og veggmonterte lamper.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971 Sikringsskap er delvis oppdatert i 2021. årstallet er noe usikkert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Det er foretatt utbedringer etter el-kontroll i 2018, gjennomført i regi av borettslaget.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger dokumentasjon på utbedringer etter el-kontroll, men samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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?

Ja Ved samtidig bruk av flere kjøkkenapparater kan det forekomme at sikringen løser ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere elektrisk anlegg. Det er påvist ufullstendig dokumentasjon på utført el-arbeid. Det anbefales derfor en el-kontroll av boligen.

Tilstandsrapport



Bildet viser sikringskapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG IU Terrengeforhold

Terrenget er skrånende, og består i hovedsak av opparbeidede arealer med plen, gangsti og gjesteparkering rundt selve bygningen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengeforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre risiko for at vann renner inn mot grunnmur, eller vannansamling som kan føre til fuktpåvirkning på bygningen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- 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.

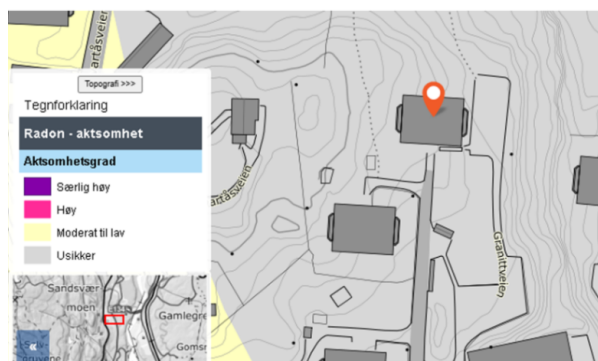
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/69 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 600 000

Tillegg for andel fellesformue	+	106 472
Fradrag for andel felles gjeld	-	285 190

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Leilighet med 2 soverom, kort avstand til kollektivtransport, barnehage, skole samt dagligvarebutikk. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kvarthsgangen 3 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1970 2 sov	19-03-2025	2 250 000	2 400 000	190 714	2 590 714	37 547
2 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1971 2 sov	12-08-2025	2 150 000	2 200 000	324 137	2 524 137	36 582
3 Granittveien 9 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1971 2 sov	27-03-2025	2 200 000	2 150 000	325 841	2 475 841	35 882
4 Svartåsveien 15 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1968 2 sov	16-10-2025	2 380 000	2 350 000	109 668	2 459 668	35 647
5 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 70 m ² 1971 2 sov	26-08-2025	1 950 000	2 150 000	323 633	2 473 633	35 338
6 Granittveien 3B ,3615 KONGSBERG 71 m ² 1973 2 sov	06-05-2025	2 300 000	2 300 000	203 190	2 503 190	33 827
7 Kvarthsgangen 5 ,3615 KONGSBERG 70 m ² 1970 2 sov	12-06-2025	2 150 000	2 100 000	189 602	2 289 602	32 709

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	5 734
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 070 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69	4		73	14
SUM	69	4			14
SUM BRA	73				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e utgjør bod i kjelleren/underetasje. I tillegg disponerer boligen et matskap i tidligere kjølerom. TBA utgjør balkongen. Arealet er noe skjønnsmessig vurdert på grunn av konstruksjonens utforming.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Rom utenfor boenheten som eier/rekvirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)
Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedringer av elanlegg etter el-kontroll er utført i regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Marah Walid Younan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7634	5		0	10753.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Granittveien 11							
Hjemmelshaver Fjell li Borettslag							
Kommentar Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0104/FJELL II BORETTSLAG	953877554	H0104	Kongsberg Boligbyggelag	Al Sadi Fadi, Walid Younan Marah

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
40	100	22 500	106 472	31.12.2024	285 190	31.12.2025
Kommentar Opplysninger er mottatt av forretningsfører.						

Årsregnskap

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

Kommentar Regnskapet er ikke nærmer vurdert.			
--	--	--	--

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Granittveien 11 og er en del av Fjell II borettslag på Steglet i Kongsberg. Området fremstår som veletablert og rolig, med hovedsakelig blokkbebyggelse.

Det er kort avstand til daglige servicetilbud som dagligvareforretninger, skoler og barnehager, samt offentlig kommunikasjon med bussholdeplass i nærområdet.

Nærområdet har tilgang til turstier og grøntområder. Eiendommen har videre relativt kort avstand til Kongsberg sentrum og tilfredsstillende tilknytning til vei- og kollektivnett.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Hensynsonenavn: H220

KpStøy: 220 - Gul sone T-1442

Reguleringsplaner

Id: 043R7

Navn: Svartås Endring av planen unntatt krysset m Sandsværveien

Plantype: Mindre reguleringsendring

Formål: 110 - Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.04.1970		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.08.2001	Gjelder tilbygg balkonger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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