

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Spennings gate 13 B, 3616 KONGSBERG
 KONGSBERG kommune
 gnr. 7495, bnr. 1, snr. 3

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 13.04.2025

Oppdragsnr.: 20863-1099

Referansenummer: TO1991

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



**Din Takst &
Eiendom AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@dintakstogeiendom.no

901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TG 3

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.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen i Spennings gate 13 B har en historikk som strekker seg tilbake i tid. Ifølge mottatte tegninger fra 1947 ble denne delen av eiendommen da ombygget til næringslokaler. I 1991 ble bygningen endret og tilpasset til boligformål, noe som også danner grunnlaget for den tekniske vurderingen i foreliggende rapport.

Tilstandsrapporten viser at boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt, og at det er utført flere oppgraderinger de siste årene – blant annet nytt kjøkken, ny varmepumpe og etterisolering av enkelte vegger.

Bygningen fremstår i dag som funksjonell, men med enkelte forhold som bærer preg av naturlig aldring og bruk over tid. Dette gjelder særlig tak, fasadeelementer, våtrom og ventilasjonsløsninger, hvor tilstandsgraden tilsier behov for vedlikehold eller utbedringer i fremtiden.

Bygninger fra denne perioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og dimensjonering.

Det er også verdt å merke seg at boliger fra denne tidsperioden kan inneholde materialer som for eksempel asbest og PCB.

Bygningen er registrert i SEFRAK-registeret (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner), noe som innebærer at den anses å ha en viss kulturhistorisk verdi. Informasjonen om SEFRAK-registreringen er mottatt fra kommunen. Registreringen medfører i seg selv ingen formell fredning eller restriksjoner, men bygget kan bli underlagt særskilt vurdering ved søknadspliktige tiltak, endringer eller rivning. Eventuelle tiltak på bygningen bør derfor vurderes i dialog med kommunen eller kulturminnemyndighetene.

For ytterligere detaljer, se teknisk beskrivelse i rapporten

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein) er observert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved ferdsel på takflaten. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra avstand, noe som medfører begrenset mulighet til å avdekke mindre synlige eller skjulte skader. Selv om det ble registrert avvik ved befaringen, kan det likevel foreligge forhold som kun lar seg identifisere ved nærmere fysisk inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag, i lakkert/behandlet metall.

Årstallet for ombygging til bolig er lagt til grunn for vurdering av snøfangere.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset murfasade.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Boligen har en balkong oppført i tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, betong, fliser, vegg til vegg tepper og plater. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel.

Boligen har elementpipe, kosk/vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Tilsyn sist gjennomført. 20.09.2021 med følgende bemerkninger som gjenstår.

Koksovn i 2.etg bør vedlikeholdes med ønske for å tette utettheter

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører, skyvedør og malte fyllingsdører.

Bod med varmtvannsbereder.

Vanninntaket er plassert her, sammen med varmtvannsberederen..

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg.

Byggeforskrifter fra før 1997

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet er tilnærmet falt.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene i dusjsonen består av mur og yttervegg. Hulltaking er derfor foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2 etg.

Byggeforskrifter fra før 1997

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg.

Ifølge eier har rommet elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det målt ca. 38 mm oppkant på gulvbelegget foran dørterskelen.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og dusjvegg.

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er

Beskrivelse av eiendommen

ifølge eier av typen nerostein. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1 etg:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er micro.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Ifølge eier er deler av avløpet fra kjøkken skiftet i ca. 2022.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe.
Eier opplyser at innerdelen rengjøres regelmessig.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i skapet i 1 etasje. .
Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.
Ifølge eier er det varmekabler i hall/entre, gjesterom og på to bad.
(ikke funksjonstestet)
Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

Et brannslukningsapparat er plassert i gangen ved trappen til 2 etasje og en i gangen til gjesterommet.
En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Støpt dekke med ringmur av betong og stein.
Tomten er relativt flat og gårdsplassen er delvis belagt med belegningsstein og skiferstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstallet er noe usikkert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

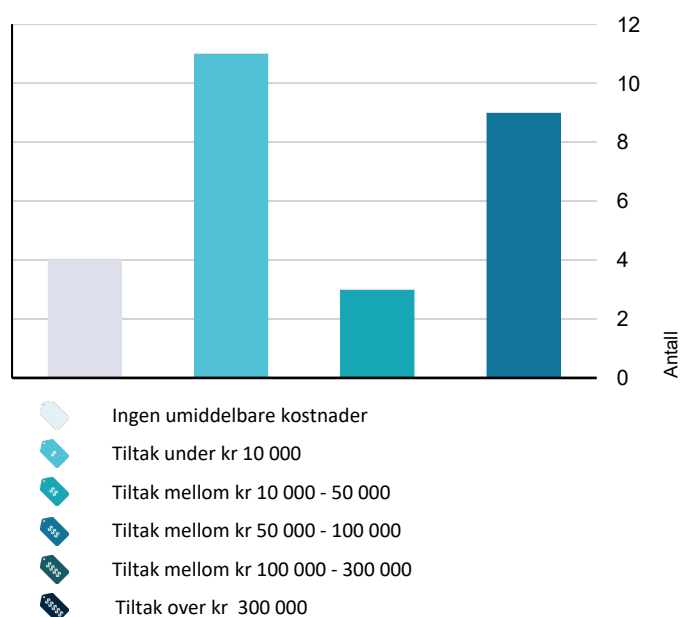
Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen.
Kontor/arbeidsrom i 1 etasje er innredet som soverom på befaringsdagen.
Det er usikkert hvorvidt gjesterommet og kontor -/arbeidsrommet er godkjent for bruk slik de fremstår i dag, sett i forhold til gitt byggetillatelse.
Det fremkommer av tilbakemelding fra kommunen at seksjon nr. 3 (Spennings gate 13 B) er godkjent i sin helhet for bruk som bolig (én boenhet)..
Det anbefales at forholdet avklares med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen var møblert under befaringen, noe som medfører at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon.

Utvendig garasje og bod er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 1 etg. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 1 etg. > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 1 etg. > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 1 etg. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 1 etg. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 1 etg. > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeår gjelder ombygging til bolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Ny kurs til varmepumpe og komfyr i leiligheten, samt ny kurs til vaskemaskin i gjesterom. Arbeidet ble utført ca. 2021.
2022	Modernisering	Nytt kjøkken,
2022	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe
2023	Modernisering	Malt utvendig 2023/2024
2024	Modernisering	Skiftet vindu på soverom i 2. etasje og etterisolert samme veggen. Foret ut og etterisolert vegg på soverom 1 etasje. Platet om på kjøkken med noe tapet. Tv stue 2 etasje, plater og ny tapet og teppe på gulvet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein) er observert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved ferdsel på takflaten. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra avstand, noe som medfører begrenset mulighet til å avdekke mindre synlige eller skjulte skader. Selv om det ble registrert avvik ved befaringen, kan det likevel foreligge forhold som kun lar seg identifisere ved nærmere fysisk inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser knekt takstein i kilrenne.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag, i lakkert/behandlet metall.

Årstallet for ombygging til bolig er lagt til grunn for vurdering av snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde av takfalte

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset murfasade.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Det er registrert kledningsbord som har sklidd fra hverandre, og det er stedvis påvist råte i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

For å lukke avviket må skadet kledning utbedres. Dersom dette ikke gjøres, kan det føre til økt fuktinntrengning i konstruksjonen, redusert levetid og risiko for sekundærskader på bakenforliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet gjelder lokale utbedringer eller utskifting, og omfatter ikke fullstendig utskifting av kledningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser kledningsbord med råte i nedre del av bordene.



Bildet viser kledningsbord som har sklidd fra hverandre.



Bildet viser kledningsbord med råte i nedre del av bordene over vannbrettet.



Bildet viser lite, til ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert råteskader ved kilrenne på undertaket. Det er registrert manglende tekking på undertaket og mellom undertak og taggjennomføring.

Det er registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen.

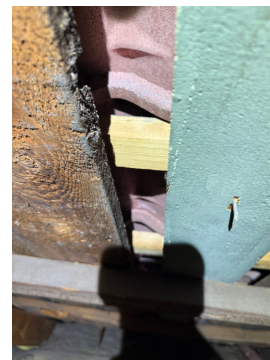
Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke hele skadeomfanget, da dette foreløpig ikke er kartlagt. Dersom videre undersøkelser avdekker et større omfang, kan kostnadene knyttet til utbedring øke. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til videre fuktskader, svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.

Inntil avviket er utbedret, anbefales det jevnlig kontroll av loft og taktekking for å avdekke eventuelle tegn til vanninntrengning, fuktskader og utvikling. Hyppige visuelle inspeksjoner kan bidra til å oppdage skader tidlig og redusere omfanget av nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser manglende tekking på undertak.

Tilstandsrapport



Bilde viser røte i undertak og fuktskjolder.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Vinduer med 3-lags glass

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, betong, fliser, vegg til vegg tepper og plater. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom under skiferflis i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedring.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Betongdekke i 1 etasje.

1 etg:

Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 14 mm på gulvet gjennom hele rommet.

1 etg gjesterom:

Målt høydeforskjell på ca. 5 mm på gulv i stue/oppholdsrom over en lengde på ca. 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 12 mm på gulvet gjennom hele rommet.

2 etasje:

Målt høydeforskjell på ca. 13 mm på kjøkken over en lengde på ca. 2 m

Målt høydeforskjell på ca. 40 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målt høydeforskjell på ca. 13 mm på stuen over en lengde på ca. 11 m

Målt høydeforskjell på ca. 17 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på soverom over en lengde på ca. 11 m

Målt høydeforskjell på ca. 34 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Ved eventuelt legging av nytt gulv, må produktet som skal benyttes være egnet for underlaget det

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i furugulv i 2. etasje.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde fra målinger



Bilde fra målinger

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, kosk/vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Tilsyn sist gjennomført. 20.09.2021 med følgende bemerkninger som gjenstår.

Koksovn i 2.etg bør vedlikeholdes med ovnskitt for å tette utettheter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser sprekker i ildfast stein i vedovn på soverommet i 1. etasje.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av trappen

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, skyvedør og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Bod med varmtvannsbereder.

Vanninntaket er plassert her, sammen med varmtvannsberederen..

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe saltutsalg i muren. Oppstår ofte som følge av fuktvandring i murkonstruksjoner, der vann transporterer salter fra byggematerialet ut til overflaten. Dette kan skyldes manglende fuksikring, dreneringssvikt eller kapillært opptrekk fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen holdes under jevnlig oppsyn for å kunne avdekke eventuell videre utvikling eller forverring over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser tegn til saltutsalg på muren i boden

VÅTROM

ETASJE > BAD 1 ETG.

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997

ETASJE > BAD 1 ETG.

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er registrert at det ikke er benyttet elastisk fugemasse i overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

For å lukke avviket må overgangene fuges med elastisk fugemasse. Tiltak bør ses i sammenheng med renovering av badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD 1 ETG.

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet er tilnærmet falt.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

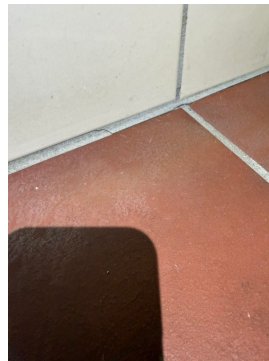
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser sprekk i flisfuge i overgang gulv/vegg.

ETASJE > BAD 1 ETG.

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Basert på badets alder og manglende tetting rundt rørgjennomføringer, anbefales montering av tett dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen i dusjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bildet viser rørgjennomføringer uten teg til membran, tetting.



ETASJE > BAD 1 ETG.

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD 1 ETG.

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekksviften fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD 1 ETG.

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene i dusjsonen består av mur og yttervegg. Hulltaking er derfor foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997

ETASJE 2 > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert bunnlist på våtromsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet er innenfor våtsonen, men er ikke preget av fuktbelastning slik det fremstår i dag. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Dersom bruken endrer seg kan vinduet bli utsatt for fuktpåkjenning, og det bør vurderes om materialene må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser undersiden av våtromplate i dusjsonen

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg.

Ifølge eier har rommet elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det målt ca. 38 mm oppkant på gulvbelegget foran dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er etablert en tett oppkant rundt sluket. Dette medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tiltak bør ses i sammenhengen med renovering av badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser oppkant rundt sluket.

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Basert på badets alder og funn av påbegynte fuktskader på baderomsplatene, anbefales det å montere tett dusjkabinett inntil badet blir renoveret.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser utette gjennomføringer under vasken.



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjgarnityr toalett og dusjvegg.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksviften fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 2 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN 1 ETG.

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1 etg:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er micro.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at avløpsrør under oppvaskbenken er tettet midlertidig med plastpose.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må midlertidig tetting fjernes og avløpet utbedres/tettes forsvarlig.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til lekkasje, eller luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av avløpsrør med plastpose.

ETASJE > STUE/KJØKKEN 1 ETG.

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Kun åpningsbare vinduer i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det bør etableres tilførsel av friskluft til oppholdsrom/kjøkken via ventiler i vegg eller tilsvarende løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av kjøkken



Bilde av kjøkken

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er ifølge eier av typen nerostein. Det er kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Ifølge eier er deler av avløpet fra kjøkken skiftet i ca. 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

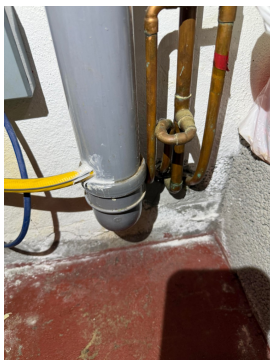
Slangen fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen som er plassert i boden er ikke tilkoblet avløpsledningen på fagmessig vis.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må slangen kobles til avløpet på korrekt måte. Dersom tiltaket ikke utføres, er det risiko for lekkasje som kan føre til fukt i bygningskonstruksjonene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser tilkoblingspunktet til slangen fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at det kun ble funnet én gjengemalt veggventil. Det er ikke registrert ventiler i vinduene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.
Eier opplyser at innerdelen rengjøres regelmessig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Ikke service på varmepumpen siden montering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales service på varmepumpen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales fast elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

! TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap plassert i skapet i 1 etasje. .

Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato. Ifølge eier er det varmekabler i hall/entre, gjesterom og på to bad. (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

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.
1991 Årstallet er noe usikkert, da bygningen er gjort om til bolig i 1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Ny kurs til varmepumpe og komfyr i leiligheten, samt ny kurs til vaskemaskin i gjesterom. Arbeidet ble utført ca. 2021.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

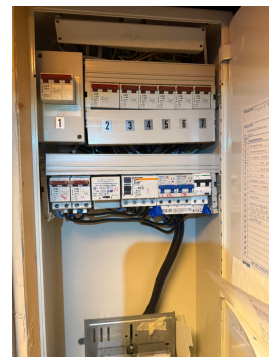
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ikke funnet avvik som skal tilsi at det er nødvendig med umiddelbare tiltak, men el-anlegget er 34 år, og det er ikke funnet eller fremvist dokumentasjon på at det har vært gjennomført kontroll/tilsyn i boligen. Det anbefales derfor en gjennomgang av el-anlegget.

Generell kommentar

Kabler over speil på badet er ikke festet til veggen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser sikringsskapet.



Bildet viser strømførende kabel som ikke er festet til veggen.

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Et brannslukningsapparat er plassert i gangen ved trappen til 2 etasje og en i gangen til gjesterommet.

En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Forskrift om brannforebygging

Tilstandsrapport

§ 7. Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
 - b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
 - c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
 - d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
 - e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
- Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Støpt dekke med ringmur av betong og stein.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen en kombinasjon av betong og stein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert enkelte sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør gjennomføres og sprekken overvåkes over tid. Dersom sprekken gjenoppstår, kan det være behov for ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak. Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser sprekke i grunnmuren.



Bildet viser sprekke i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er relativt flat og gårdsplassen er delvis belagt med belegningsstein og skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men området bør observeres over tid. Dersom det oppstår større vannansamlinger inntil grunnmuren, anbefales terrengjustering for å sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstallet er noe usikkert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

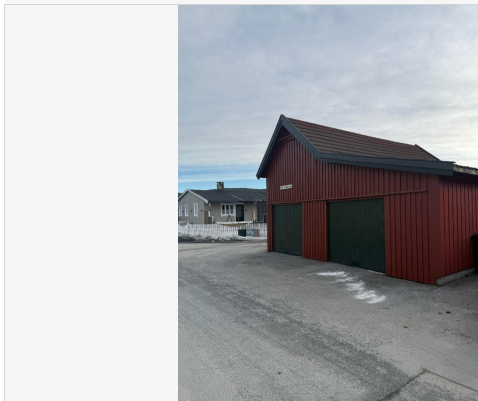
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Dobbel garasje med hobbyrom er oppført med støpt plate på grunn og ringmur i betong/mur. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Taket er et saltak tekket med steinbelagte ståltakplater på garasjen og teglstein på boden. Det er montert to vippeporter i tre. Innvendig er veggene kledd med trepanel, og himlingen består av panel kombinert med plater. Ifølge eier er det innlagt strøm i bygningen, men dette er ikke funksjonstestet.

På baksiden av garasjen er det en egen bod med muligheter for lagring.

Det er registrert stedvis råte i utvendig kledning, skade på nedløp, samt fuktskader i innvendig himling. I undertaket er det en åpning etter tidligere pipegjennomføring som nå er tettet med plast. Dette kan medføre risiko for lekkasje.

Kostander til vedlikehold av garasjen må påregnes.

Utvendig garasje og bod er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

EIENDOM				SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Apotekergata 15A ,3616 KONGSBERG 86 m² 1998 2 sov			31-08-2023	2 990 000	3 200 000		3 200 000	37 209
2	Kirkegata 13B ,3616 KONGSBERG 106 m² 2005 4 sov			29-10-2024	3 650 000	3 700 000		3 700 000	34 906
3	Myntgata 11A ,3616 KONGSBERG 120 m² 2007 2 sov			25-05-2021	3 850 000	3 650 000	214 534	3 864 534	32 204
4	Kirkegata 13B ,3616 KONGSBERG 106 m² 2005 4 sov			14-10-2021	3 150 000	3 400 000		3 400 000	32 075
5	Bussedalen 16B ,3616 KONGSBERG 124 m² 1997 3 sov			16-08-2022	3 900 000	3 700 000		3 700 000	29 839
6	Bussedalen 18 ,3616 KONGSBERG 147 m² 1997 4 sov			26-11-2021	3 475 000	3 550 000		3 550 000	24 150

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	7 500
Vedlikehold (estimert)	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 650 000

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 byggtetnisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	27	45		72	5
Etasje 2	85			85	4
SUM	112	45			9
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Gang	Gang., Stue/kjøkken 1 etg., Bad 1 etg., Soverom., Bod 1., Bod 2.	
Etasje 2	Bod, Bod 2, Soverom, Bad, Kjøkken, Stue		

Kommentar

TBA utgjør arealet med skiferstein foran inngangsdøren, arealet mellom terrassedøren og inngangen til gjesterom med bad og kjøkken, samt balkongen i 2. etasje.

Det er lagt skiferstein ved inngangsdøren, og dette arealet utgjør ca. 15 m²

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldende regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er registrert variasjoner i tykkelsen på yttervegger, samt at veggen mot tilstøtende leilighet ikke er i vinkel. Dette er forhold som kan ha innvirkning på arealmålingen, og det oppgitte arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen.

Kontor/arbeidsrom i 1 etasje er innredet som soverom på befaringsdagen.

Det er usikkert hvorvidt gjesterommet og kontor-/arbeidsrommet er godkjent for bruk slik de fremstår i dag, sett i forhold til gitt byggetillatelse.

Det fremkommer av tilbakemelding fra kommunen at seksjon nr. 3 (Spennings gate 13 B) er godkjent i sin helhet for bruk som bolig (én boenhet)..

Det anbefales at forholdet avklares med kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert utettheter i brannskille mot tilstøtende leilighet på loftet.
Brannskillet fremstår ikke som tett i henhold til gjeldende krav til branncellebegrensning.
Det anbefales derfor ytterligere kontroll av brannskillet av en fagperson.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommet med utvendig tilkomst tilfredsstiller ikke kravet til dagslysflate.

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet omfatter garasje med hobbyrom, samt bod på endevegg med utvendig adkomst.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	141	16
Garasje	0	73

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom utgjør 2 boder ved gjesterommet og 2 boder i 2 etasje.

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

Garasje

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Janicke Aarø-Moe Hagelien	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7495	1		3	1127 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Spennings gate 13 B

Hjemmelshaver

Hagelien Janicke Aarø-Moe

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et sentrumsnært område på vestsiden av Kongsberg, i kort gangavstand fra bykjernen. Området oppleves som bynært og lett tilgjengelig, med kort avstand til butikker, servicetilbud, restauranter og øvrig sentrumsinfrastruktur. Det er god tilgang til kollektivtransport, og gangavstand til Kongsberg jernbanestasjon med togforbindelser mot Drammen og Oslo. Området har også nærhet til teknologiparken og andre større arbeidsplasser i Kongsberg. Nærområdet byr på flere parker, grøntområder og gangveier langs Lågen, som gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv i umiddelbar nærhet.

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

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er fellesareal for alle enhetene, relativt flat og har enkel adkomst fra offentlig vei via asfaltert innkjørsel. Gårdsplassen er delvis belagt med belegningsstein. Tomten er opparbeidet med gressplen, prydbusker og mindre trær.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge eier har hver seksjonseier innvendig og utvendig vedlikeholdsansvar for sin respektive seksjon og eventuelle tilleggsbygg, som for eksempel garasje og boder.
Kostnader som gjelder felles tomt, deles mellom seksjonseierne. For ytterligere informasjon kan eier kontaktes.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.01.1989	Tegning av bolig med tilhørende gjesterom og arbeidsrom. Ikke stemplet av kommunen.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ifølge informasjon mottatt av kommunen finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	21.05.1991		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.03.2025	Seksjonene er oppført som næring, men i grunnboken er det 10.06.1991 lag inn bruksendring fra næringseksjon til boligseksjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TO1991>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Andre bilder



Bildet viser fuktskader i det innvendige taket i garasjen.