

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Gamlegrendåsveien 13 H0101, 3610
KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 8547, bnr. 10, snr. 3

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 20863-1189

Referansenummer: CS6630

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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

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, oppført i 1997, fremstår med generelt normal standard basert på alder, konstruksjon og vanlig bruk. Bygningen har tradisjonell oppføring med betongtakstein, bindingsverkskonstruksjon og liggende kledning. Innvendig har boligen furu- og flisgulv, trepanel og strievegger, samt trepanel i himlinger.

Badet er opplyst renoverert i 2020, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og det er registrert forhold knyttet til utførelse av overflater, tetting ved sluk og detaljer i våtsonen. Kjøkkenet har normal standard med innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking, hvor det er påvist forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen, uten synlige fuktskader på befaringsstidspunktet. Det anbefales oppfølging av dette forholdet over tid. Vann og avløpsinstallasjoner er i hovedsak fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon. Forholdene fungerte ved befaringen, men alderen tilsier økt behov for oppfølging over tid.

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

Boligen disponerer parkeringsplass i felles carport. Seksjonseierne i bygningen disponerer også felles rom/stue i tredje etasje, terrasse i andre etasje, samt felles vaskerom i underetasjen

Det er kun foretatt vurdering av bygningsdeler som vurderes å ha direkte og nær tilknytning til den aktuelle boligen/leiligheten. Bygningsdeler som faller inn under felles ansvarsområde, herunder både utvendige og innvendige forhold, er ikke vurdert, med mindre dette fremkommer særskilt av rapporten.

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vurdert basert på alder. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall. Takvann ledes til rør i grunn og terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurdering er begrenset til leilighetens yttervegger. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering er begrenset til leilighetens vinduer. Bygningen har malt balkongdør i tre samt brann- og lydklassifisert entrédør. Utvendig dør til boden i underetasjen er en malt balkongdør i tre.

Terrasse utenfor stuen i tilknytning til boligen er oppført i tre. Utvendig trapp til inngangspartiet oppført i tre. Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende

tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom under terreng:

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i boden i underetasjen som tilhører leiligheten. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Lakkert trettepp fra felles trapperom til boligen. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet) Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluket er vurdert til å være fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via ventiler i enkelte vinduer, og det er avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 107 liter. Plassert på badet.

Sikringsskapet er plassert i gangen. Boligen har en kombinasjon av vegg og takmontert belysning. Det er elektrisk varme i gulvet på badet (ikke funksjonstestet).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1997.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Terrenget er skrånende med partier med synlig fjell, opparbeidet med singel, forstøtningsmur i naturstein og partier med grønn plen samt noe vegetasjon.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oljetank:

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

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.

Carport

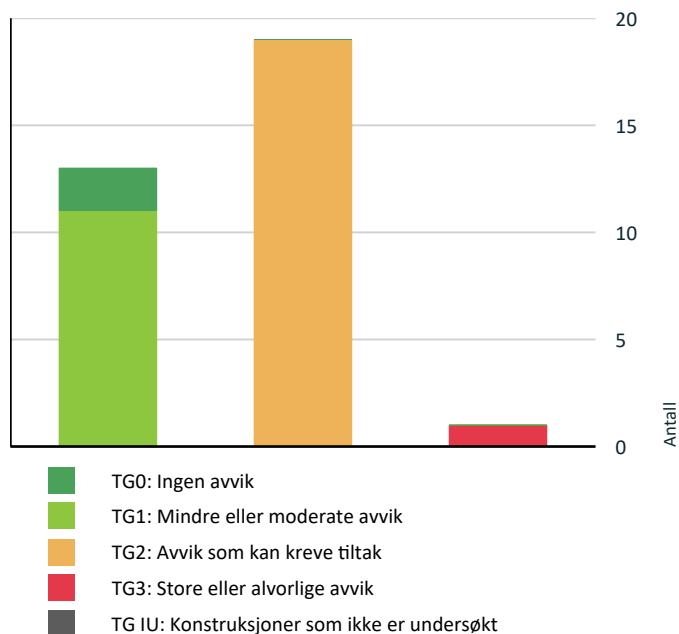
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av eventuelle innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

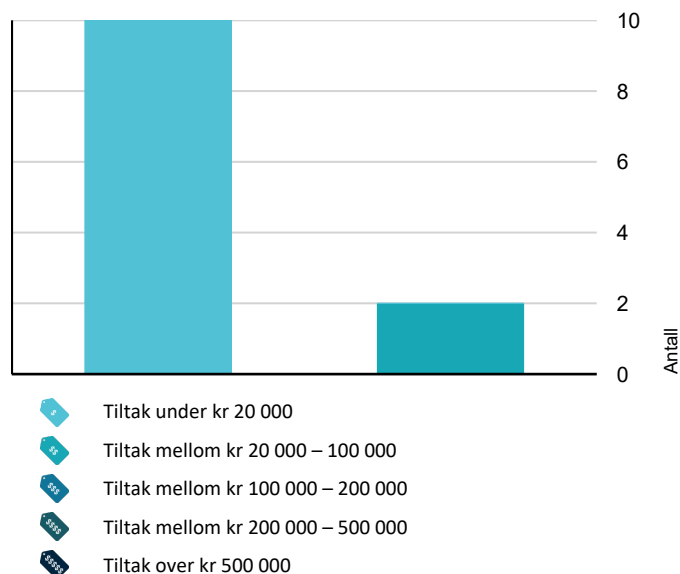
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun foretatt vurdering av bygningsdeler som vurderes å ha direkte og nær tilknytning til den aktuelle boligen/leiligheten.

Bygningsdeler som faller inn under felles ansvarsområde, herunder både utvendige og innvendige forhold, er ikke vurdert, med mindre dette fremkommer særskilt av rapporten.

I dette tilfellet er det imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver hvordan ansvar og kostnadsfordeling for felles bygningsdeler, både utvendig og innvendig, skal håndteres. Manglende avklaringer kan medføre uklarhet knyttet til fremtidig vedlikehold og økonomisk ansvar mellom enhetene.

Det anbefales at eierne avklarer og dokumenterer ansvarsforhold og kostnadsfordeling for felles bygningsdeler og fellesarealer, enten gjennom vedtekter, avtale eller annen skriftlig dokumentasjon. Videre anbefales jevnlig ettersyn av både utvendige og innvendige fellesarealer, samt at det vurderes å etablere en felles vedlikeholdsplan og avsetninger for fremtidige tiltak. Dette vil bidra til økt forutsigbarhet og redusere risiko for uenigheter og uforutsette kostnader.

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

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

Tilleggsbygget som carport er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel 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 > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Overflater	Gå til side
❗ Innvendig > Radon	Gå til side
❗ Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
❗ Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗ Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Renovert bad.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vurdert basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall. Takvann ledes til rør i grunn og terreng.

Vurdering av avvik:
• 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.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurdering er begrenset til leilighetens yttervegger.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering er begrenset til leilighetens vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist lite eller ingen klaring mellom utvendig omramming og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom utvendig omramming og vannbrett for å hindre fuktopptrekk i omrammingen. Manglende klaring øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser utvendig omramming uten klaring til vannbrettbeslag.

Dører

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

Utvendig dør til boden i underetasjen er en malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på dør og karm, samt redusert brukervennlighet og sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stuen i tilknytning til boligen er oppført i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvis at noe treverk er i kontakt med terreng.
Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

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

Treverk som er i kontakt med terreng bør utbedres eller beskyttes for å hindre fuktopptak og skader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, redusert levetid og behov for kostbare reparasjoner.

Værslitt og opsprukket trevirke/trepaneler bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens holdbarhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser terrasse i kontakt med terreng.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til inngangspartiet oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å utbedre avviket og redusere risikoen for fallulykker ved bruk av trappen. Manglende rekkverk medfører økt fare for personskade.
Eventuelle tiltak må avklares med seksjonseierne før gjennomføring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser trapp med manglende rekkverk til inngangspartiet.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht 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.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

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 felleskostnadene.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noen fliser med sprekker, stedvis manglende flisfuger, samt fliser med bom og løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å utbedre sprukne fliser, erstatte manglende fuger og sikre løse fliser.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skade på gulvet og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bildet viser gulvflis med sprekk.



Bildet viser gulvflis med sprekk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 ETASJE

Gang:

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

Soverom mot bad;

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

Soverom mot stue:

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

Målt høydeforskjell på ca. 13 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue:

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

Målt høydeforskjell på ca. 5 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Kjøkken:

Det er målt ca. 4 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.

TG 2 Radon

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

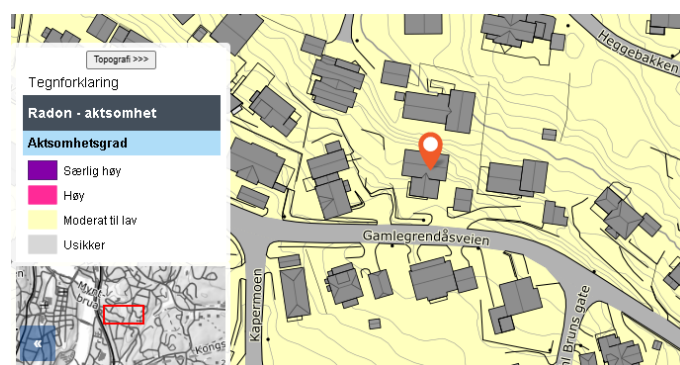
Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng:

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i boden i underetasjen som tilhører leiligheten. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er registrert noe saltutslag på lettklinkerblokken i det høyre hjørnet av boden. Årsaken kan ha sammenheng med takrennenedløpet på utsiden.

Konsekvens/tiltak

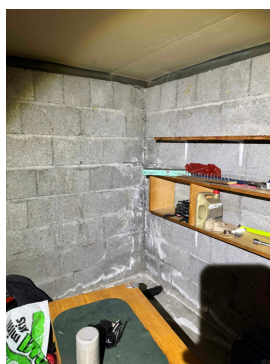
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør undersøkes nærmere om takrennenedløpet på utsiden bidrar til fuktproblematikken, og eventuelle utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fuktinntrengning.

Høyt fuktnivå kan over tid føre til muggvekst, soppdannelse og skader på bygningsmaterialene, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og innneklimaets kvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bildet viser saltutslag på lettklinkerblokken i det høyre hjørnet av boden.

! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrepp fra felles trapperom til boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn.

Eventuelle tiltak må avklares med seksjonseierne før gjennomføring.



Bildet viser åpning i rekkverk utenfor leiligheten.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får økt slitasje over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vinduet er plassert innenfor våtsonen, men viser per i dag ingen tegn til fuktbelastning, da det er beskyttet av en glassdør.

Dersom bruken av rommet endres, kan disse områdene bli utsatt for økt fuktpåkjenning. Det bør derfor vurderes om materialene bør skiftes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Det er ikke fuget mellom bunnlist og baderomsplatene på veggen, og det er usikkerhet om det er benyttet tettemasse/lin i plateskjøtene, da det ikke foreligger dokumentasjon på badet.

Det fremkommer av egenerklæring at baderomsplatene er montert som egeninnsats/ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fukttinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør vurderes å skifte ut eller fuktbeskytte vinduet og andre materialer i våtsonen for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader, spesielt dersom bruken av rommet endres.

Manglende fugging mellom bunnlist og baderomsplater, samt usikkerhet om tetting i plateskjøtene, bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på bygningsdeler og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser manglende fuge mellom baderomsplate og bunnlist, samt glippe mellom baderomsplatene.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet)

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på oppkant av gulvbelegg ved døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres korrekt oppkant på gulvbelegget ved døråpningen for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt. Manglende oppkant kan medføre økt risiko for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser oppkant på belegget foran døråpning mindre enn 15mm

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluket er vurdert til å være fra byggeår.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Belegget går ned i sluket, men mangler klemring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det må monteres klemring for å sikre tett overgang mellom belegget og sluk.

Konsekvensen av manglende klemring er økt risiko for at vann kan trenge ned mellom belegget og sluket, spesielt dersom sluket går tett. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende og omkringliggende konstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser sluk og gulvbelegg hvor klemringen kun er lagt oppå.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

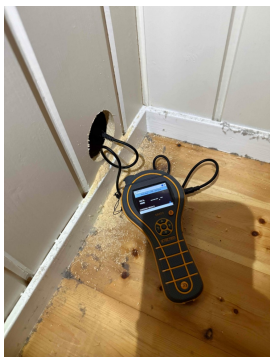
Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Det fremkommer av egenerklæringen at arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

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:

Det anbefales å få en fagkyndig rørlegger til å kontrollere anlegget og vurdere behov for utbedringer, da arbeid er utført uten bruk av rørlegger og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende fagmessig utførelse og høy alder på vannledningene er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt at skader kan oppstå plutselig uten forvarsel.

Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelse av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft tilføres via ventiler i enkelte vinduer, og det er avtrekk fra bad og kjøkken.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 107 liter.

Plassert på badet.

Årstill: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert i gangen.

Boligen har en kombinasjon av vegg og takmontert belysning.

Det er elektrisk varme i gulvet på badet (ikke funksjonstestet).

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1997

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert elbil-lader 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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?

Nei



Bildet viser sikringsskapet.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Eier av bolig eller fritidsbolig skal sørge for at bygget har brannalarmanlegg eller tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én varsler i hver etasje som dekker kjøkken, stue, området utenfor soverom og tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom selv med lukkede dører.

Eier skal sørge for at boligen har minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a) formfast brannslange (min. 10 mm) fast tilkoblet vannforsyning
- 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 21A
- e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

Eier skal også sørge for regelmessig kontroll og vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr slik at alt fungerer som forutsatt.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist grunnmursplast med manglende toppliste, samt at grunnmursplasten er plassert under terrengnivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres toppliste på grunnmursplasten, og plasten bør justeres slik at den er korrekt plassert i forhold til terrengnivå.

Manglende toppliste og feil plassering av grunnmursplast kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan gi skader på konstruksjonen over tid.

Eventuelle tiltak må avklares med seksjonseierne før gjennomføring.



Bildet viser grunnmurplast med manglende toppliste.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

! TG 2 Terrengforhold

Terrenget er skrånende med partier med synlig fjell, opparbeidet med singel, forstøtningsmur i naturstein og partier med grønn plen samt noe vegetasjon.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget på boligens bakside medfører risiko for at vann kan renne mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Området bør overvåkes over tid. Dersom vann samler seg eller renner mot bygningen, må det foretas justering av terrenget eller utskifting av masser for å sikre tilstrekkelig bortledning av overflatevann. Eventuelle tiltak bør ses i sammenheng med fuktsikring og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, noe som kan medføre plutselige kostnader og driftsavbrudd.

Oljetank

Oljetank:

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m²/70 m²

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

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Leilighet med to soverom og sentral beliggenhet med kort avstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport, skole og barnehage. 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hyttegata 17C ,3616 KONGSBERG 58 m ² 2010 2 sov	14-08-2025	2 900 000	3 000 000		3 000 000	51 724
2 Glitregata 19E ,3612 KONGSBERG 55 m ² 2003 1 sov	10-08-2023	2 500 000	2 650 000		2 650 000	48 182
3 Glitregata 13 ,3612 KONGSBERG 63 m ² 1994 3 sov	26-06-2025	2 850 000	2 950 000		2 950 000	46 825
4 Hyttegata 17C ,3616 KONGSBERG 56 m ² 2010 1 sov	07-06-2023	2 600 000	2 550 000		2 550 000	45 536
5 Glitregata 19A ,3612 KONGSBERG 56 m ² 2003 2 sov	22-05-2025	2 700 000	2 500 000		2 500 000	42 373
6 Kapermoen 22A ,3612 KONGSBERG 79 m ² 2006 2 sov	08-05-2025	2 900 000	3 000 000		3 000 000	36 585

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.	7 000
Felleskostnader. Opplyst av eier.	Kr.	10 992
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 400 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 500 000

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.	3 000 000
--	------------	------------------

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

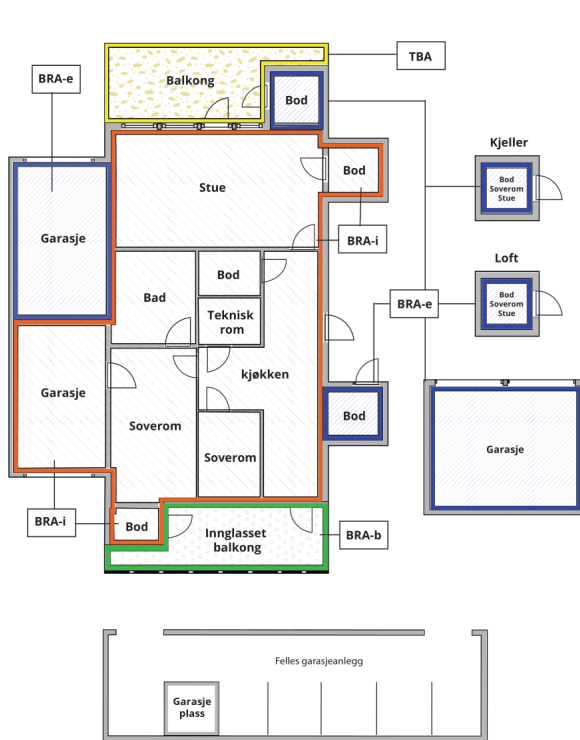
Hva er måleverdig areal?

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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70	24		94	11
SUM	70	24			11
SUM BRA	94				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA utgjør terrassen utenfor stuen. Arealet er noe skjønnsmessig beregnet på grunn av konstruksjonens utforming.
BRA-e utgjør bod i underetasjen.
Boligen disponerer egen parkering i felles carport. Arealet utgjør ca. 10 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 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.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.
Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Legging av gulvbelegg på badet.
Montering av el-bilblader.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer egen parkering i carportbygg. Arealet utgjør ca. 10 m².
Arealet skal ikke medregnes i arealoppsettet etter gjeldende standard.

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 eventuelle innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

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	70	24
Carport	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom utgjør bod i underetasjen.

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/revirent 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.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.
Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Carport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Torbjørn Kjeldsen	Bekjent av eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8547	10		3	719 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Gamlegrendåsveien 13

Hjemmelshaver

Landstad Tomas

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde.
Det er kort avstand til både barnehage og skole.
Daglige servicetilbud, kollektivtransport og øvrige fasiliteter ligger innen kort avstand.
Beliggenheten gir en praktisk kombinasjon av nærhet til sentrum og et rolig bomiljø.

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 / Kommunedelplan
Plan (vedtaksdato): Kommuneplanens arealdel 2022–2030 (22.06.2022)
Boligbebyggelse nåværende
Fysisk utforming av anlegg

Gjeldende regulering
PlanID3: 303 055R
Plannavn: Skinnarberga (27.04.1978)
Reguleringsformål: Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng, opparbeidet med singel, forstøtningsmur i naturstein og partier med grønn plen samt noe vegetasjon.
Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen, og hver enhet disponerer det arealet som naturlig tilhører boligen, for eksempel terrasse i tilknytning til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Utvendige forhold er i hovedsak felles for bygningen, og eventuelle kostnader knyttet til vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av felles bygningsdeler fordeles normalt mellom enhetene i henhold til vedtekter eller avtaler. Dette gjelder blant annet fasader, tak, drenering, forstøtningsmurer, felles utearealer og øvrige konstruksjoner.

Tilsvarende gjelder innvendige fellesarealer og bygningsdeler som benyttes av flere enheter, herunder felles ganger, trapperom, stue, vaskerom, boder, tekniske rom og øvrige rom eller arealer som er i felles bruk.

I dette tilfellet er det imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver hvordan ansvar og kostnadsfordeling for felles bygningsdeler, både utvendig og innvendig, skal håndteres. Manglende avklaringer kan medføre uklarhet knyttet til fremtidig vedlikehold og økonomisk ansvar mellom enhetene.

Det anbefales at eierne avklarer og dokumenterer ansvarsforhold og kostnadsfordeling for felles bygningsdeler og fellesarealer, enten gjennom vedtekter, avtale eller annen skriftlig dokumentasjon. Videre anbefales jevnlig ettersyn av både utvendige og innvendige fellesarealer, samt at det vurderes å etablere en felles vedlikeholdsplan og avsetninger for fremtidige tiltak. Dette vil bidra til økt forutsigbarhet og redusere risiko for uenigheter og uforutsette kostnader.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carporten er oppført med støpt plate på mark.

Vegger er utført med bindingsverk med liggende kledning, samt pusset murvegg.

Carporten har saltak tekket med betongstein.

Takrenner og nedløp er utført i lakkert/behandlet metall.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	10.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.12.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	05.02.1996	Det er ikke kjent om alle påpekte forhold er ferdigstilt.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.1999	Gjelder carport	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.06.1996	Gjelder bolig	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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