

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Justermester Eriksens vei 19B , 3610
KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 8560, bnr. 19

 Andelsnummer 20

Markedsverdi

3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 20863-1225

Eiendomsverdi ref nr: VQ8639

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



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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.

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en tomannsbolig fra 1979 og inngår i Grenda Borettslag.
Eiendommen fremstår i hovedsak i normal stand for sin alder, med enkelte forhold som krever oppmerksomhet.
Innvendige overflater er stedvis oppusset og fremstår i god stand med normal bruks- og aldringsslitasje.
Innvendig trapp har rekkverk kun på én side, noe som er i strid med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.
El-anlegget er av eldre dato fra byggeår (1979), men sikringsskapet er plassert i gang i 1. etasje og det ble installert nye automatsikringer i 2020.
Anlegget har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.
VVS-anlegget har vannrør av kobber, plastbelagt kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på vaskerom er fra 2019, volum 300 liter.
Borettslaget gjennomførte i 2024–2025 utskifting av tak, etterisolering av loft og maling av fasader i borettslaget.

Bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten.
Bygninger fra denne tidsperioden har ofte konstruksjoner som ikke tilfredsstillt dagens krav til isolasjon og dimensjonering.

Boligen disponerer garasje plass i felles garasjerekke.

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedtak:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Bodtak:

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.
Hovedtak:
Hovedtaket har takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Bod:

Boden har nedløp og beslag, i forsinket og lakkert/behandlet metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.
Enkelte kledningsbord er skiftet i forbindelse med overflatebehandling. Boligen har tre yttervegger. Veggene er besiktiget fra bakkeplan.

Hovedtak:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Utbedret lufting og undertak i forbindelse med etterisolering og utskifting av taktekking i 2024.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdøren er fra 2007, alder på ytterdøren er fra 2004.

Terrasser utenfor stue:

Boligen har terrasser oppført i tre utenfor stuen og inngangspartiet.
Terrasse mot kjøkken:
Boligen har terrassen utenfor kjøkkenet oppført i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Gulvet i 2. etasje ble skiftet i 2024 i forbindelse med en vannlekkasje ved omlegging av taket. Deler av tak og veggplatene på 2 soverom ble også skiftet.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Ifølge tidligere takstrapper er det opplyst at pipen ble rehabilitert i 2014.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Enkelte bruksmerker på dørbladene er observert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Alder på vaskerommet er ikke kjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt fra ca. 10 mm.pr meter. Noe mindre fall ved sluket. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er målt ca. 30 mm oppkant på gulvbelegget foran/under terskelen.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Måling er foretatt i vegg innenfor luke mot vaskerom, uten at det er påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Alder på badet er ikke kjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt fra ca. 15 mm per meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 34 mm.
Det er målt ca. 20 mm oppkant på gulvbelegget foran/under terskelen.
Det er begrenset tilgang til sluket, og målingen ble foretatt på utsiden av dusjkabinettet.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

Beskrivelse av eiendommen

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap. Det er enkelte bruksmerker på kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er registrert automatisk stengeventil på vanninntaket, men det er ikke kjent om denne er i bruk. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon i form av vegg- og vindusventiler. Det er avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Sikringskapet er plassert i gangen i 1. etasje. Ifølge tidligere takstrappert er sikringene skiftet i 2020. Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell og oppfylte masser. Boligen har plate på mark. Bygningen har støpt plate på mark. Forstøtningsmurene er oppført av murt naturstein og er plassert i hageområdet foran stuen og inngangspartiet. Eventuelle utbedringer/endinger må avklares med styret i sameiet/borettslaget, da dette inngår som en del av fellesarealet. Terrenget er relativt flatt rundt selve boligen, med stedvis synlig fjell og noe spredt vegetasjon. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det er opprinnelig tegnet inn en bod i vindfanget og en bod ved spisestuen. Disse arealene er i dag innlemmet i stue/kjøkken og vindfanget.

Endring fra sekundærrom til primærrom krever søknad om bruksendring til kommunen for at rommene skal være godkjent i samsvar med dagens bruk.

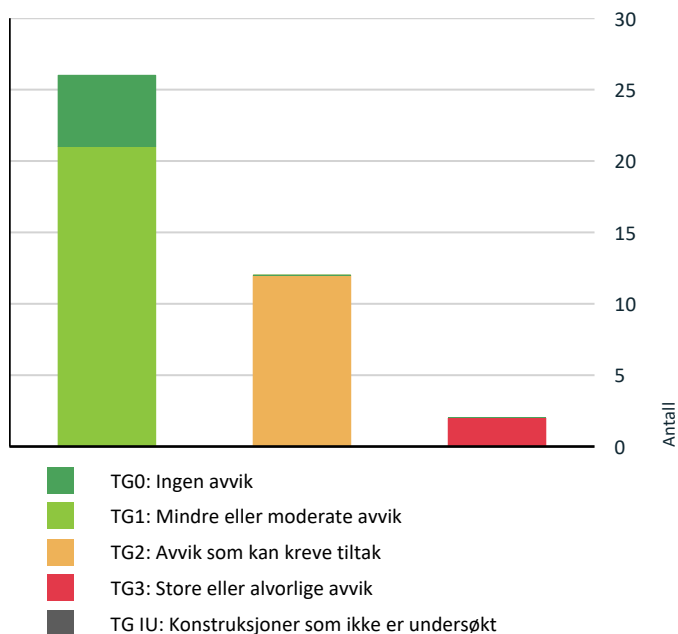
Forholdet bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan medføre behov for etterfølgende søknad eller pålegg.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

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

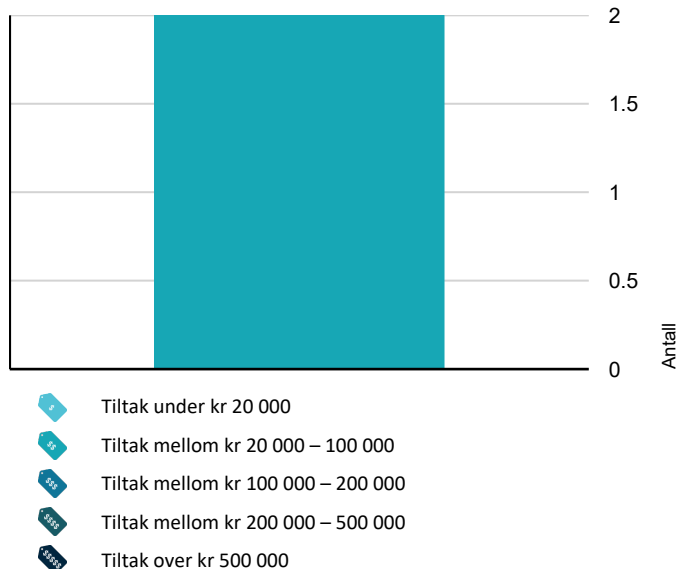
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takteking - Bod [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag - Bod [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1979

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

2024	Ombygging	Takrehabilitering, etterisolering av loft og maling av fasade utført i regi av borettslaget.
------	-----------	--

UTVENDIG

TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Hovedtak:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 3 Takteking - Bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bodtak:
Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Skader på taktekkingen bør utbedres snarest for å unngå ytterligere vanninntrenging og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dette begrense bruken av boden, samt føre til økte utbedringskostnader.

Eier opplyser at borettslaget har vedtatt å utbedre bodtakene i 2026. For ytterligere informasjon anbefales det å kontakte styret i sameiet/borettslaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser taklekkasje i boden.

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Hovedtak:
Hovedtaket har takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Nedløp og beslag - Bod

Beskrivelse
Bod:
Boden har nedløp og beslag, i forsinket og lakkert/behandlet metall.

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.

Eier opplyser at takrennene på bodtaket skal skiftes i forbindelse med utskifting av takpappen på bodene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på bygningsdelene.

For ytterligere informasjon anbefales det å kontakte styret i sameiet/borettslaget.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Enkelte kledningsbord er skiftet i forbindelse med overflatebehandling. Boligen har tre yttervegger. Veggene er besiktiget fra bakkeplan.

TG 3 Veggkonstruksjon - skur

Beskrivelse

Skur mot kjøkken:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i skurets bunnsvill mot tilstøtende bolig.

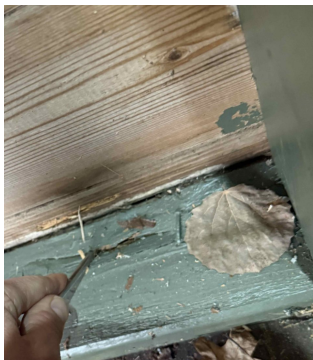
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet materiale må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekkelse av konstruksjonen samt økte utbedringskostnader.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser råte i bunnsvill på skuret mot kjøkkenet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hovedtak:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Utbedret lufting og undertak i forbindelse med etterisolering og utskifting av taktekking i 2024.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdøren er fra 2007, alder på ytterdøren er fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser utenfor stue:
Boligen har terrasser oppført i tre utenfor stuen og inngangspartiet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Informasjon fra tidligere takstrapport.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse mot kjøkken:
Boligen har terrassen utenfor kjøkkenet oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av terrassen er i kontakt med terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av terrassen bør utbedres slik at treverket ikke er i direkte kontakt med terreng, for å redusere risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler må skiftes eller utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det medføre økte utbedringskostnader og forkortet levetid på terrassen.



Bildet viser terrassen mot kjøkkenet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Gulvet i 2. etasje ble skiftet i 2024 i forbindelse med en vannlekkasje ved omlegging av taket. Deler av tak og veggplatene på 2 soverom ble også skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parketten i 1. etasje har stedvis lite omlegg på skjøtene og ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens kan være at det oppstår fragliding i enkelte gulvskjøter ved økt eller varierende belastning over tid. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringstidspunktet, men forholdet bør overvåkes. Dersom sprekker i skjøter oppstår, kan det bli behov for tiltak.



Bildet viser parkett med begrenset omlegg i skjøter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

1 ETASJE

Entre:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Gang:

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

Stue/kjøkken:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

2 ETASJE

Gang:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom ved trappen:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 11 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot bad:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot gang:

Målt høydeforskjell på ca. 11 mm på gulvet gjennom hele rommet.

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 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Ifølge tidligere takstrapper er det opplyst at pipen ble rehabilitert i 2014.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte bruksmerker på dørbladene er observert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Alder på vaskerommet er ikke kjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt fra ca. 10 mm.pr meter. Noe mindre fall ved sluket. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er målt ca. 30 mm oppkant på gulvbelegget foran/under terskelen.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membran/belegg og sluk bør følges opp jevnlig. Eldre membran/belegg og sluk har økt sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til omfattende skader dersom det oppstår lekkasje.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Informasjon fra tidligere takstrapport.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måling er foretatt i vegg innenfor luke mot vaskerom, uten at det er påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ANDRE ETASJER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Alder på badet er ikke kjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er påvist løs folie i himlingsplatene ved avtrekksviften. Eier opplyser at årsaken var tidligere kondens fra avtrekksviften, og at dette ble utbedret ved omlegging og etterisolering av tak og loft. Det ble ikke registrert unormale forhold ved fuktsøk.

Baderomsplatene mangler bunnlist.

Konsekvens/tiltak

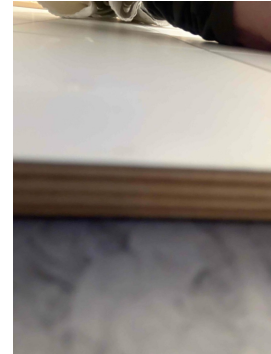
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Tiltak:

Basert på manglende bunnlist og usikker utførelse av baderomsplatene anbefales det å benytte tett dusjkabinett, slik det gjøres i dag. Eventuelle andre dusjløsninger vil medføre økt risiko for fukt og potensielle vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som også kan føre til omfattende reparasjonskostnader.

Løs folie på himlingsplatene ved avtrekksviften bør utbedres for å opprettholde et visuelt godt inntrykk og standard.



Bildet viser løs folie på himlingsplaten.



Bildet viser undersiden av baderomsplate uten bunnlist.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt fra ca. 15 mm per meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 34 mm.

Det er målt ca. 20 mm oppkant på gulvbelegget foran/under terskelen. Det er begrenset tilgang til sluket, og målingen ble foretatt på utsiden av dusjkabinettet.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Membran/belegg og sluk bør følges opp jevnlig. Eldre membran/belegg og sluk har økt sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til omfattende skader dersom det oppstår lekkasje.

Tilstandsrapport



Bildet viser at det ikke er mulig å dra frem dusjkabinettet.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger: Informasjon fra tidligere takstrappor.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap.

Det er enkelte bruksmerker på kjøkkenet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er registrert automatisk stengeventil på vanninntaket, men det er ikke kjent om denne er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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 av eldre vannrør kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon i form av vegg- og vindusventiler. Det er avtrekk fra bad og kjøkken.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstill: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasje. Ifølge tidligere takstrappreport er sikringene skiftet i 2020. Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.

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 utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979
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?
Nei
Det foreligger samsvarserklæring for:
Skifte av sikringer i sikringsskap, samt oppussing av gang i 1. etasje.

Det foreligger ikke samsvarserklæring i forbindelse med utbedring

av vannlekkasje i 2. etasje i forbindelse med omlegging av taket i 2024.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
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?
Ja
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 påvist lysbryter med sprekk i 2. etasje, utette gjennomføringer i sikringsskapet, samt ufullstendig dokumentasjon på utført arbeid på det elektriske anlegget. Det anbefales derfor elkontroll av boligen.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for feil og skader på det elektriske anlegget, herunder fare for elektrisk støt og varmgang.

Eier opplyser at det er planlagt gjennomført el-sjekk i løpet av våren 2026 i regi av borettslaget.

Tilstandsrapport



Bildet viser sikringskapet.



Bildet viser utett gjennomføring i sikringskapet.



Bildet viser skadet lysbryter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell og oppfylte masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har plate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpt plate på mark.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført av murt naturstein og er plassert i hageområdet foran stuen og inngangspartiet. Eventuelle utbedringer/endinger må avklares med styret i sameiet/borettslaget, da dette inngår som en del av fellesarealet.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet er relativt flatt rundt selve boligen, med stedvis synlig fjell og noe spredt vegetasjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. 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 ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

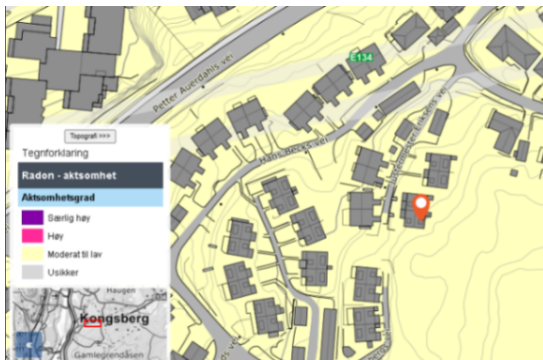
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

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



Bildet viser utklipp fra radonkart.



Bildet viser åpning mellom trinnene.



Bildet viser åpning i rekkverk.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m²/104 m²

Tomannsbolig: 2 Gang, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod, Entré, Bad, 3 Soverom, Kott

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 350 000

Tillegg for andel fellesformue + 279 486

Frادrag for andel felles gjeld - 595 278

Konklusjon markedsverdi

3 050 000

Markedsvurdering

Vertikaldelt halvpart av tomannsbolig i borettslag. Boligen har 3 soverom, fin utsikt og gode solforhold. Kort vei til skole, barnehage og kollektivtransport.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Henning Tønsbergs vei 9A ,3610 KONGSBERG 106 m ² 1979 3 sov	26-06-2025	2 900 000	3 400 000	601 972	4 001 972	37 754
2 Henning Tønsbergs vei 19B ,3610 KONGSBERG 106 m ² 1979 3 sov	15-01-2025	2 950 000	2 950 000	606 069	3 556 069	33 548
3 Henning Tønsbergs vei 9B ,3610 KONGSBERG 102 m ² 1979 3 sov	07-01-2025	2 500 000	2 750 000	606 780	3 356 780	32 910
4 Henning Tønsbergs vei 1A ,3610 KONGSBERG 104 m ² 1979 3 sov	21-09-2022	3 050 000	3 300 000	27 558	3 327 558	31 996
5 Hans Becks vei 14A ,3610 KONGSBERG 112 m ² 1979 3 sov	04-11-2024	3 050 000	2 965 000	607 390	3 572 390	31 614
6 Henning Tønsbergs vei 15A ,3610 KONGSBERG 101 m ² 1978 3 sov	20-10-2021	2 750 000	2 955 000	32 418	2 987 418	29 578
7 Henning Tønsbergs vei 1A ,3610 KONGSBERG 104 m ² 1979 3 sov	16-09-2020	2 690 000	2 900 000	38 100	2 938 100	28 251
8 Henning Tønsbergs vei 15A ,3610 KONGSBERG 99 m ² 1979 3 sov	24-08-2020	2 600 000	2 550 000	38 531	2 588 531	26 147

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	5 708
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 920 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

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

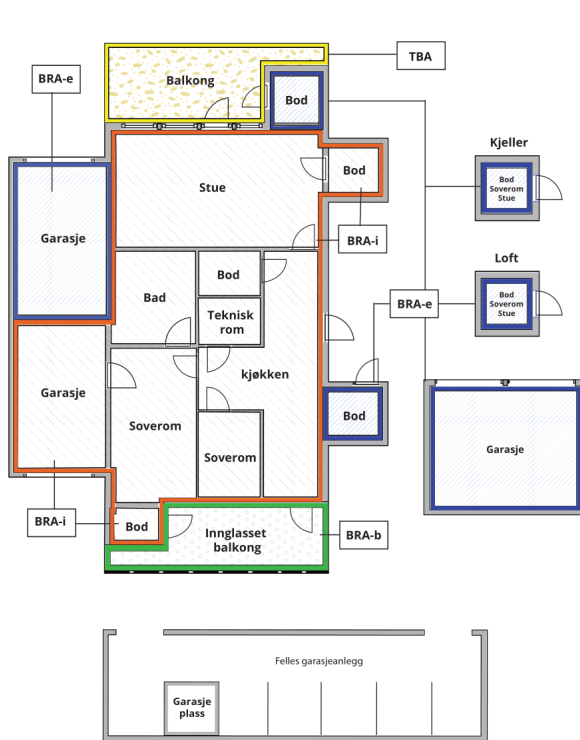
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	61	5		66	31		66
Andre etasjer	43			43		9	52
SUM	104	5			31	9	118
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, vaskerom, entré	Bod	
Andre etasjer	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		

Kommentar

ALH utgjør deler av gulvarealer med skråtak og kott ut mot yttervegg.

BRA-e utgjør bod ved inngangspartiet. Veggarealet mellom BRA-e og BRA-i er beregnet og tillagt BRA-e.

TBA utgjøre terrassen utenfor stue og kjøkken. Arealet for terrassen utenfor kjøkkenet er målt til det åpne skuret. Boligen har et åpent skur tilknyttet kjøkkenet med et gulvareal på ca. 3 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er opprinnelig tegnet inn en bod i vindfanget og en bod ved spisestuen. Disse arealene er i dag innlemmet i stue/kjøkkenet og vindfanget.

Endring fra sekundærrrom til primærrrom krever søknad om bruksendring til kommunen for at rommene skal være godkjent i samsvar med dagens bruk.

Forholdet bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan medføre behov for etterfølgende søknad eller pålegg.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt tak og etterisolering av loft, samt utbedring etter vannskade på soverom i forbindelse med samme prosjekt, ble utført i 2024. Arbeidet er utført i regi av borettslaget.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Kommentar

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Ingrid Alice Simensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8560	19		0	17765.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Justermester Eriksens vei 19B

Hjemmelshaver

Al Grenda Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for samtlige enheter på eiendommen. Hver boligeier disponerer det arealet som naturlig tilhører boligen.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953877465		Kongsberg Boligbyggelag	Simensen Ingrid Alice

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
20	100	115 000	279 486	31.12.2024	595 278	31.12.2025

Årsregnskap

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

Kommentar

Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og etablert boligområde. Området er rolig og barnevennlig, med kort avstand til både sentrum og nærliggende turområder.

Det er gangavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport.

Eiendommen har en solrik beliggenhet med gode solforhold, og det er enkel adkomst via offentlig vei.

Kongsberg sentrum ligger kun noen få minutters kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud.

I nærområdet finnes det også flotte turmuligheter, skiløyper og andre rekreasjonsområder.

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

Reguleringsplaner

Id: 3303 096R1

Navn: Gamlegrendåsen, endring av planen (2.3.1981)

Plantype: Eldre reguleringsplan

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Id: 3303 270R

Navn: Gamlegrendåsen terrasse (11.9.2013)

Plantype: Eldre reguleringsplan

Id: 3303 372R

Navn: E134-Damåsen – Saggrenda (9.5.2012)

Plantype: Eldre reguleringsplan

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon

Om tomten

Tomten er skrånende med planerte områder på boligens forside og bakside. Den er opparbeidet med asfalt og plen/gress, samt noe vegetasjon og fjell.

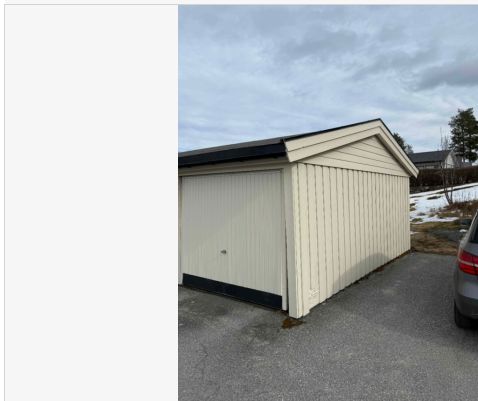
Det utvendige tomtearealet er fellesareal, og andelseierne disponerer det arealet som naturlig tilhører boligen, for eksempel terrasse i tilknytning til boligen.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående trepanel. Innvendige skillevegger er utført i gitter. Bygningen har saltak teknet med papp. Garasjen er utstyrt med vippeport og har asfaltert gulv. I tillegg er det etablert en hylle for ekstra lagring i enden av garasjeplassen.

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
Forretningsførerinfo	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.03.1978		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.11.1979	.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	09.04.2026	Oppdatert etter mottatte tegninger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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