





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Karussestubben 12, 3616 KONGSBERG  
 KONGSBERG kommune  
 gnr. 8651, bnr. 136, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m<sup>2</sup> BRA-i: 138 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 22.03.2025

Oppdragsnr.: 18022-120692

Referansenummer: TY1697

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Mikarlsen

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen

Uavhengig Takstingeniør

jan-erik@drammentakst.no

901 94 501



Drammen[Takstsenter]  
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør  
"Din eiendomspartner"

# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsleilighet i umiddelbar nærhet til Kongsberg skisenter. Det medfølger også parkeringsplass på ca 11m<sup>2</sup>, og bod på ca 6m<sup>2</sup> i felles garasjeanlegg i kjeller. Bygget er fra 2008 er oppført iht byggeforskrifter av 1997.

Boligens tilstand anses som normal med ref til byggeår, det kan allikevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold og noe oppgraderinger med tiden.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er sameiets vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er montert vinduer av tre med isolerglass  
Vinduer datostemplet 2008.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings, dette kan påregnes med tiden jfr alder -levetid.  
Det er påregnelig med noe justering og vedlikehold med tiden.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Inngangsdør av tre, brann- og lydklasse B-30/720.  
Verandadør av tre med isolerglass fra 2008.

Terrasse på grunn av betong ved inngangsparti / ut fra stue. 5m<sup>2</sup>  
Terrassen på bakside, ut fra soverom er på 4m<sup>2</sup>.  
Består av betongkonstruksjon og noe heller ytterst. Ubehandlete overflater.

Terrasser i andre etasje danner tak over de i første, der er det registrert gamle fuktmerker/ skjolder. Ikke registrert fukt ved befarings, må holdes under oppsyn. (Sameiesak)  
Boligblokk over 3 etasjer med kjeller med bærendekonstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger.  
Etasjeskillere av betong/elementdekke og utvendige fasader i tre med malte flater/panel.  
Saltak av tre, utvendig tekket pappshingel.  
Renner og nedløp av stål.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier.  
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.  
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom

takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver i leilighet har parkett, foruten om i entré og bad hvor det er flis.

Vegger har malte plater/flater.

Tak har malt betongdekke.

Det er ikke flyttet på løse/innbo.  
Overflater er skjønnsmessig vurdert utfra hva som forventes å være normal bruksslitasje.  
Mindre avvik som stedvis hakk i parkett, sprekker i gips, sår og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.  
Overflater- vegg og tak er oppgradert/malt nylig - 2025 ifg rekvisit.  
Betongdekke i hele etasjen.  
Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.  
I henhold til NGU's aktsomhetskart for radon , ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.  
Skorsteinen består av element pipe oppført i Leca, med murpuss.  
Montert vedovn/peisovn i stuen.  
Det er observert en liten sprekke i ildstein inne i peisovn. Må holdes under oppsyn.

Det er standard innvendige behandlede lett-dører/huntonitt.  
Stedvis mindre hakk og sår.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer / vedlikehold kan påregnes med tiden.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad -wc  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Flislagt bad fra 2008, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist.  
Bad er 18 år og over halvpart av forventet levetid - brukstid på membranløsning er passert.  
Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.  
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
Vegger har flis og tak har malte flater.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk. Normal standard på overflater med referanse til alder.

Betonggulv med varme og fliser. Noe saltutslag i fuger. Uviss årsak.  
Det er målt 28mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.  
Nedsenket gulv i dusj.  
Terkskelhøyde 15mm.  
Sluk i gulv av plast med ukjent utførelse.

Med ref til alder / byggeår er det membran under flis. Denne er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, men synlig opp under panel på

# Beskrivelse av eiendommen

badstuen som er bygget sammen med badet.  
Normal brukslitasje og merker, med referanse til alder.  
Avtrekk via ventil montert i himling, via ventilasjonskanal tilknyttet avtrekksvifte på kjøkken.  
Luftespalte under dør.  
Ingen avvik registrert.  
Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom badrom og soverom.  
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

## Bad-wc-vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Flislagt bad fra 2008, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist.  
Bad er 18 år og over halvpart av forventet levetid - brukstid på membranløsning er passert.  
Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.  
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
Vegger har flis og tak har malte flater.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk. Normal slitasje med referanse til alder.  
Bad har betong med fliser og varmekabel. Noe saltutslag i fuger.  
Uviss årsak.

Sluk i gulv av plast med ukjent utførelse.

Med ref til alder / byggeår er det membran under flis. Denne er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel.

Det er behandlet innredning med servanttopp.  
Det er montert toalett og dusjvegger.  
Opplegg for vaskemaskin.

Det er ventil i tak som er tilkoblet avtrekksanlegget i boligen.  
Motorenhet er på kjøkken.  
Spalte under dør.  
Ingen avvik registrert.  
Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom badrom og soverom.  
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter.  
Hvitevarer er ikke integrerte, men kjøkkenet inneholder og har opplegg for hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys.  
Laminert benkeplate, med oppvaskkum.

Normalt god tilstand sett ut ifra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, utover normal bruks og aldringslitasje.  
Det ble heller ikke indikert avvikende fukt ved søk med fuktindikator.  
Villavent kjøkkenventilator. Ventilator styrer avtrekket på begge bad, men fungerer dårlig på kjøkkenet.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv er av betong med flis. Badstue er bygd i samsvar med bad.  
Synlig membran med oppbrett mot vegg. Vegger og tak er kledd

med trepanel.  
Standard glassdør.  
Badstue med adkomst fra bad.  
Montert elektrisk badstueovn  
Ikke funksjonstestet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er i vegg over toalett på bad. Hovedstoppekran er i rør skap.  
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.  
Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.  
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.  
Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.  
Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.  
Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden.  
Anlegg fungerte ved befaring.  
Videre vedlikehold og service må påregnes.  
Oppvarming er av strøm/panelovner og ved.  
Det er montert en 187 liter varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på hovedbad.

Bereider er tilkoblet med vanlig stikkontakt.  
I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW.  
Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget,  
men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Bereider er 18 år og tiltak-vedlikehold er noe som kan påregnes med tiden.  
Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.  
Anlegg er fra 2008. Åpent anlegg til spotskinner i tak.  
Åpent sprinkleranlegg.  
Det er montert røykvarsler og det er brannslange i kjøkkenskap.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrøp består av fjell, stein og jord. Byggegrøp er gravd/sprenget ut og kultet opp med pukk.  
Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, fuksikret - isolert mot grunn.

Gulv i kjeller består av betong.

Bygningen er oppført på støpte fundamenter.  
Bygningens fundamenter og grunnmur er ikke nærmere tilstandsvurdert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

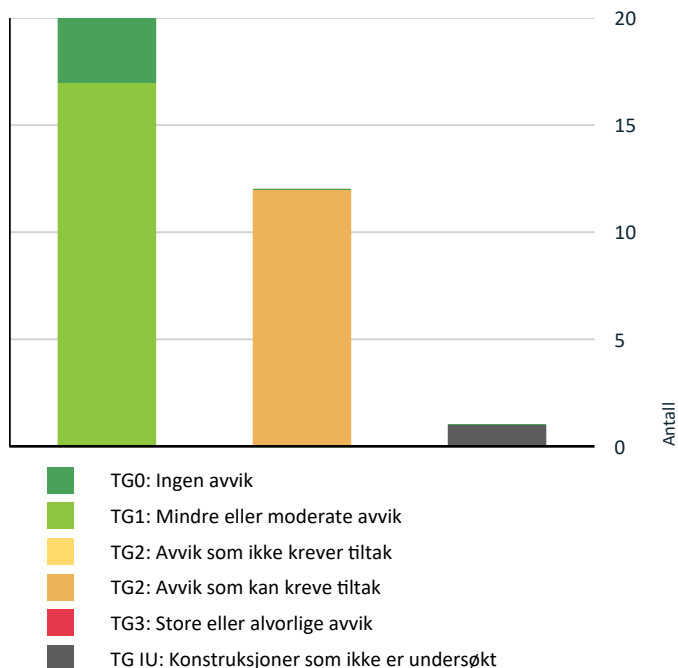
## Fritidsbolig

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad -wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad-wc-vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad-wc-vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad-wc-vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten


Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2009. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

2008

### Anvendelse

Leilighet på 1 plan

### Standard

Boligen har en god planløsning og en normal standard på flater, innredninger og installasjoner, ref til alder.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Hentet fra eiendomsverdi

## UTVENDIG

### TE 1 Vinduer

Det er montert vinduer av tre med isolerglass  
Vinduer datostemplet 2008.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring, dette kan påregnes med tiden jfr alder -levetid.  
Det er påregnelig med noe justering og vedlikehold med tiden.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

### TE 2 Dører

Inngangsdør av tre, brann- og lydklasse B-30/720.  
Verandadør av tre med isolerglass fra 2008.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert et lite avvik nederst i brannekspansjon, ytterdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer men må påregnes justering/vedlikehold og utbedring av brann ekspansjon i karm.

# Tilstandsrapport



## TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på grunn av betong ved inngangsparti / ut fra stue. 5m<sup>2</sup>  
Terrassen på bakside, ut fra soverom er på 4m<sup>2</sup>.  
Består av betongkonstruksjon og noe heller ytterst. Ubehandlete overflater.

Terrasser i andre etasje danner tak over de i første, der er det registrert gamle fuktmerker/ skjolder. Ikke registrert fukt ved befarings, må holdes under oppsyn. (Sameiesak)

## TE 2 Andre utvendige forhold

Boligblokk over 3 etasjer med kjeller med bærendekonstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger.  
Etasjeskillere av betong/elementdekke og utvendige fasader i tre med malte flater/panel.  
Saltak av tre, utvendig tekket pappshingel.  
Renner og nedløp av stål.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

### 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.

## INNVENDIG

### TE 1 Overflater

Gulv i leilighet har parkett, foruten om i entré og bad hvor det er flis.  
Vegger har malte plater/flater.  
Tak har malt betongdekke.

# Tilstandsrapport

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnessmessig vurdert utfra hva som forventes å være normal brukslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk i parkett, sprekker i gips, sår og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Overflater- vegg og tak er oppgradert/malt nylig - 2025 ifg rekvisitt.

## TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i hele etasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre retningsavvik.

Det er i stue/kjøkken målt retningsavvik på 5-10mm.

Soverom har en differanse på 5-10mm gjennom hele rommet.

Gang har i lengderetning avvik på 5 - 15mm.

Det er i stue registrert en liten glippe mellom parkett og gulvlist, dette er mest sannsynlig fra byggeperioden. Det er ikke registrert tegn til setning eller andre sprekkeformasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Gulv i stue, glippe mellom list og parkett

## TE 2 Radon

Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.

I henhold til NGU's aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som ikke er kjent for radonforekomst.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved måling og resultat under 100bq så lukker man avvik.

Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.

# Tilstandsrapport



## TG1 Pipe og ildsted

Skorsteinen består av element pipe oppført i Leca, med murpuss.  
Montert vedovn/peisovn i stuen.  
Det er observert en liten sprekk i ildstein inne i peisovn. Må holdes under oppsyn.



## TG1 Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede lett-dører/huntonitt.  
Stedvis mindre hakk og sår.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer / vedlikehold kan påregnes med tiden.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD -WC

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Flislagt bad fra 2008, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist.  
Bad er 18 år og over halvpart av forventet levetid - brukstid på membranløsning er passert.  
Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.  
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

### 1.ETASJE > BAD -WC

#### TG1 Overflater vegger og himling

Vegger har flis og tak har malte flater.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk. Normal standard på overflater med referanse til alder.

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD -WC

### TG 1 Overflater Gulv

Betonggulv med varme og fliser. Noe saltutslag i fuger. Uviss årsak.  
Det er målt 28mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.  
Nedsenket gulv i dusj.  
Terkskelhøyde 15mm.

## 1.ETASJE > BAD -WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv av plast med ukjent utførelse.

Med ref til alder / byggeår er det membran under flis. Denne er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, men synlig opp under panel på badstuen som er bygget sammen med badet.

#### Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

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



## 1.ETASJE > BAD -WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Normal bruksslitasje og merker, med referanse til alder.

## 1.ETASJE > BAD -WC

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil montert i himling, via ventilasjonskanal tilknyttet avtrekksvifte på kjøkken.  
Luftespalte under dør.

## 1.ETASJE > BAD -WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen avvik registrert.  
Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.  
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Flislagt bad fra 2008, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist.  
Bad er 18 år og over halvpart av forventet levetid - brukstid på membranløsning er passert.  
Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.  
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

## 1.ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har flis og tak har malte flater.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk. Normal slitasje med referanse til alder.

## 1.ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Bad har betong med fliser og varmekabel. Noe saltutslag i fuger. Uviss årsak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt 10 - 15mm fall på gulv fra topp flis ved dør til topp sluk. Min krav er 25mm. Det er terskel på 10mm, men det er ikke synlig membran oppbrett ved terskel

Gulvet er stedvis flatt, enkelte steder har mot fall.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det skal nevnes at svakt fall øker risikoen for fuktskader til omkringliggende konstruksjoner.

## 1.ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv av plast med ukjent utførelse.

Med ref til alder / byggeår er det membran under flis. Denne er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 1.ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er behandlet innredning med servantrapp.  
Det er montert toalett og dusjvegger.  
Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

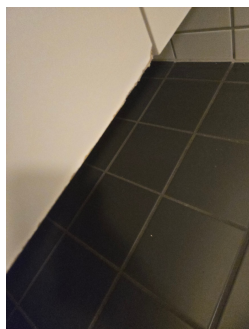
- Det er påvist skader på innredning.

Registrert noe svelling i underkant av skapdører på servantskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger er påregnelig med tiden.



## 1.ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er ventil i tak som er tilkoblet avtrekksanlegget i boligen. Motorenhet er på kjøkken.  
Spalte under dør.

## 1.ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen avvik registrert.

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.

Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet inneholder behandlet innredning med slette fronter.

Hvitevarer er ikke integrerte, men kjøkkenet inneholder og har opplegg for hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys.

Laminert benkeplate, med oppvaskkum.

Normalt god tilstand sett ut ifra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, utover normal bruks og aldringsslitasje.

Det ble heller ikke indikert avvikende fukt ved søk med fuktindikator.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TE 2 Avtrekk

Villavent kjøkkenventilator. Ventilator styrer avtrekket på begge bad, men fungerer dårlig på kjøkkenet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Registrert dårlig utsug/avtrekk.

##### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Anlegg må ettersees.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > BADSTUE

#### TE 2 Overflater og konstruksjon

Gulv er av betong med flis. Badstue er bygd i samsvar med bad. Synlig membran med oppbrett mot vegg. Vegger og tak er kledd med trepanel. Standard glassdør.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre avvik/ manglende innfesting og skjevheter på benker.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak lukker avvik.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BADSTUE

### TG1 Teknisk anlegg

Badstue med adkomst fra bad.  
Montert elektrisk badstueovn  
Ikke funksjonstestet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er i vegg over toalett på bad. Hovedstoppekran er i rør skap.  
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

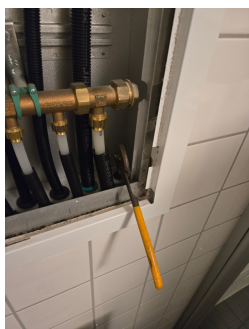
Rørskap har tilfredsstillende avløp ved lekkasje i venstre side av skap. Nede i høyre hjørne av skap er det registrert et hull/utett gjennomføring.  
Rør har ikke nummer og anvisning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ved en eventuell lekkasje vil bakenforliggende konstruksjoner være utsatt for fuktskade og tiltak må påregnes. Montere tett pakning og avvik lukkes.

# Tilstandsrapport



## TE 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.  
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

## TE 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.  
Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden.  
Anlegg fungerte ved befaring.  
Videre vedlikehold og service må påregnes.

## TE 1 Varmesentral

Oppvarming er av strøm/panelovner og ved.

## TE 1 Varmtvannstank

Det er montert en 187 liter varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på hovedbad.

Bereider er tilkoblet med vanlig stikkontakt.  
I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW.  
Bereidere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Bereider er 18 år og tiltak-vedlikehold er noe som kan påregnes med tiden.

## TE 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.  
Anlegg er fra 2008. Åpent anlegg til spotskinner i tak.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Anlegget er fra byggeår.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Ikke fremlagt**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp 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  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

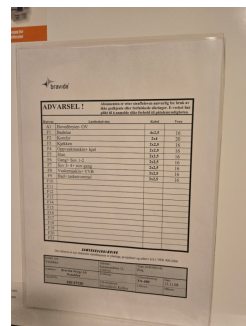
## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.**

## Generell kommentar

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Åpent sprinkleranlegg.

Det er montert røykvarsler og det er brannslange i kjøkkenskap.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrupp består av fjell, stein og jord. Byggegrupp er gravd/sprenget ut og kultet opp med pukk. Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, fuktsikret - isolert mot grunn.

Gulv i kjeller består av betong.

## TG IU Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på støpte fundamenter.  
Bygningens fundamenter og grunnmur er ikke nærmere tilstandsvurdert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

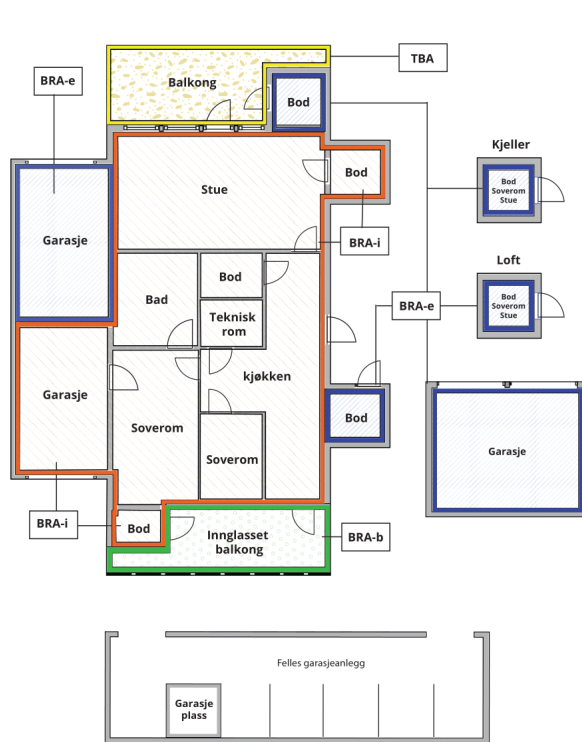
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 oppdager 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 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.

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	138			138	9
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>138</b>	<b>6</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>144</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Bad -wc, Bad-wc-vaskerom, Badstue, Stue, Kjøkken, Soverom 5		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.

Bra-e er bod i kjeller

Tba er terrasse-balkong

Entré - 6m<sup>2</sup>  
Soverom 1 - 9m<sup>2</sup>  
Soverom 2 - 9m<sup>2</sup>  
Soverom 3 - 15m<sup>2</sup>  
Soverom 4 - 14m<sup>2</sup>  
Soverom 5 - 12m<sup>2</sup>  
Gang - 17m<sup>2</sup>  
Bad -wc - 3m<sup>2</sup>  
Bad-wc-vaskerom - 7m<sup>2</sup>  
Badstue - 3m<sup>2</sup>  
Stue/ kjøkken - 40m<sup>2</sup>  
Terrasse ut fra stue - 5m<sup>2</sup>  
Terrasse ut fra soverom - 4m<sup>2</sup>  
Bod - 6m<sup>2</sup>  
Takhøyde - 2,43m

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*



### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Malt opp innvendig

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	138	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8651	136		1	1350 m <sup>2</sup>	EVInfo	Ikke relevant

### Adresse

Karussestubben 12

### Hjemmelshaver

Sykehuspersonalets Interessekont Sa

### Eierandel

138 / 3033

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i et vintersportsmekka med flotte slalåmbakker og fine preparerte langrennsløyper. Fra Kongsberg skisenter kan du skli inn og ut av skisenteret som blant annet har freestylearena og railpark, og egen barnebakke slik at også de yngste har et godt alternativ. Det er videre kort vei til fjellet med Knutehytta og strålende turterreng sommer som vinter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt rundt bygget, pent opparbeidet med felles arealer-gårdsplass

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.03.2025	
2	22.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TY1697>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon