

Tilstandsrapport - NS 3600

Almemoen 61C

3516 Hønefoss

Gnr: 89 Bnr: 212 Snr: 19



Bygningssakkyndig
Steffen Torgersbråten

Rapport kode: 477136
Opprettet: 04.09.2025
Utskrift: 12.09.2025



Takstingeniør & Murmester
Steffen Torgersbråten

Takst- og bygningstjenester. Tlf 95 87 25 40

Takstmann Steffen Torgersbråten

Foretaksnr.: 826597372
Adresse: Nymobakken 39
3516 Hønefoss
E-post: steffen@torgersbraten.no
Telefon: 95872540





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimer gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Steffen Torgersbråten

Bygningsansvarlig

Takstingeniør & Murmester Steffen Torgersbråten.

Utdannet gjennom Norges Eiendomsakademi. Innehar mesterbrev. Medlem av NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon). NITO er den største profesjonsorganisasjonen for ingeniører og teknologer i Norge.



Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av

NITO

NEAK



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne rapporten gir en vurdering av de observerbare byggverk og bygningsdeler, basert på Forskrift til avhendingsloven. Vær oppmerksom på at rapporten ikke dekker skjulte feil, skader eller mangler. Kun avvik som er synlige eller kan kontrolleres med enkle hjelpemidler er inkludert. Det gjøres ingen inngående undersøkelser som åpning av vegger eller andre bygningsdeler, med unntak av begrenset fuktsøk i vegger mot våtrom og rom under terreng.

Før bruk:

Les nøye gjennom rapporten og informer takstmannen om eventuelle feil eller mangler. Er rapporten eldre enn 6 måneder, bør ny befaring og oppdatering vurderes.

Areal:

Arealet er beregnet i henhold til Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940:2023. Oppgitte arealer er i hele kvadratmeter og gjelder for tidspunktet oppmålingen ble utført.

Personvern:

Proverk AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten.

Takstmannens rolle:

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Forutsetninger

Undertegnede har utarbeidet denne tilstandsrapporten med verditakst for en seksjon i et sameie. Rapporten er basert på en gjennomgang av fremlagte dokumenter, opplysninger fra seksjonseier og egne observasjoner fra befaring av eiendommen.

Rapporten beskriver tilstanden for de delene av eiendommen som er seksjonseierens ansvarsområde, i henhold til sameiets vedtekter. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter primært innvendige bygningsdeler, installasjoner og utstyr.

Rapporten som skal benyttes til salg av sekjonen og er utarbeidet av uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av fremlagte dokumenter, opplysninger gitt av eier, og egne observasjoner ved befaring av eiendommen. Oppgitte kostnadsestimer gir en indikasjon på utbedringskostnader og er kun ment som dette. For å få en markedstilpasset kostnadsvurdering må det innhentes priser fra de respektive faggrupper.



Oppsummering av bygningens tilstand

Seksjon av flermannsbolig

TG 0
3 stk**Bad**

Kontroll i tiliggende konstruksjoner fra teknisk rom

Kontroll i tiliggende konstruksjoner fra kjøkken.

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
15 stk**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannbåren varme

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
6 stk**Bad**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige overflater

Almemoen 61C

3516 Hønefoss

Gnr.: 89 Bnr.: 212 Snr.: 19

Bygningsansvarlig:

Steffen Torgersbråten

Opprettet: 04.09.2025

Utskrift: 12.09.2025

Takstmann Steffen Torgersbråten

Foretaksnr.: 826597372

Adresse: Nymobakken 39

3516 Hønefoss

E-post: steffen@torgersbraten.no

Telefon: 95872540



Takstingeniør & Murmester

Steffen Torgersbråten

Takst- og byggingenester: TØ 95 87 25 40

Radon

Radon

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Lill-Ingrid Høglund Selte

Rekvirert dato: 01.09.2025

Besiktigelse

Til stede: Lill-Ingrid Høglund Selte
Steffen Torgersbråten

Besiktigelsesdato: 02.09.2025

Almemoen 61C

3516 Hønefoss

Gnr.: 89 Bnr.: 212 Snr.: 19

Bygningsansvarlig:

Steffen Torgersbråten

Opprettet: 04.09.2025

Utskrift: 12.09.2025

Takstmann Steffen Torgersbråten

Foretaksnr.: 826597372

Adresse: Nymobakken 39

3516 Hønefoss

E-post: steffen@torgersbraten.no

Telefon: 95872540



Takstingenior & Murmester
Steffen Torgersbråten

Takst- og bygningsingeniør, TE 95 87 25 40

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Almemoen 61C, 3516 Hønefoss

Kommunnr: 3305

Kommune: Ringerike

Gnr	Bnr	Snr
89	212	19

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Lill-Ingrid Høglund Selte
Borettslaget / sameiets navn:	Sameiet Almemoen 53-61
Borettslaget / sameiets nr.:	923203400
Forretningsfører:	Ringbo BBL
Eierbrøk:	50/1000
Månedlig andel fellesutgifter:	1 550
Andel fellesgjeld:	2 085
Inkludert i andel fellesutgifter:	Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Kommentar til matrikelopplysninger

Opplysninger gitt av eier.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring	02.09.2025	Innhentet av undertegnede.
Tidligere salgsoppgave	2022	Fremvist på befaring.
Risikorapport	04.09.2025	Innhentet fra PropCloud.
Byggemeldte tegninger		Ikke fremvist.
Ferdigattest		Ikke fremvist.
Ubekreftet grunnbokutskrift	10.09.2025	Innhentet

Almemoen 61C

3516 Hønefoss

Gnr.: 89 Bnr.: 212 Snr.: 19

Bygningsansvarlig:

Steffen Torgersbråten

Opprettet: 04.09.2025

Utskrift: 12.09.2025

Takstmann Steffen Torgersbråten

Foretaksnr.: 826597372

Adresse: Nymobakken 39
3516 Hønefoss

E-post: steffen@torgersbraten.no

Telefon: 95872540



Takstingenør & Murmester
Steffen Torgersbråten
Takst- og bygningsingeniør. TE 95 87 25 40

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	3 210
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	PropCloud.no

Tomtebeskrivelse

Beskaffenhet

Sameiet eier tomten. Tomta er opparbeidet med plen og asfalt. Det er stor oppmerket parkeringsplass. Felles søpledunker

Bygninger på eiendommen

Seksjon i flermannsbolig

Byggeår

Årstall for
andre tiltak

Kommentar til andre tiltak

2019



Kommentar til bygning

Konstruksjonsmåte:

Leiligheten er en seksjon i en firemannsbolig fra 2019. Bygningen er fundamentert med støpte, isolerte ringmurselementer på en byggegrunn av løsmasser. Første etasje har isolert, støpt gulv på grunn. Etasjeskillet mellom etasjene består av et trebjelkelag. Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Takkonstruksjonen er et saltak av tre.

Utvendige forhold:

Ytterveggene er kledd med liggende, beiset kledning. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er i lakkert stål. Leiligheten har vinduer og terrassedør med malte trekarmar og isolerglass fra byggeåret, samt en lakkert inngangsdør med isolerglass. Seksjonen har to uteområder: en felles veranda ved inngangen som deles med naboen, og en privat veranda utenfor stuen. Verandaen utenfor stuen har terrassegulv av impregnerte bord og rekkverk av glass.

Innvendige forhold:

Innvendig har leiligheten hovedsakelig parkett på gulvene, med unntak av fliser i entreen. Vegger og tak består for det meste av malt gips. Dørene innvendig er lakkerte.

Badet ble bygget i 2019 og har fliser på både gulv og vegger, med malt gips i himlingen. Rommet har en servantinnredning, innebygget toalett og dusjvegger av glass. Det er tilrettelagt med opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet har en innredning med glatte fronter og en benkeplate i laminat med en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Avtrekket fra kjøkkenet går til boligens ventilasjonsanlegg.

Teknisk anlegg:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via sameiets private stikkledninger. Vannrørene i leiligheten er av plast i et rør-i-rør-system, med fordelerskap og stoppekran plassert i teknisk rom. Avløpsrørene er av plast. Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg. Det elektriske anlegget er skjult og har automatsikringer i sikringsskapet.



Oppvarming:

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme i gangen, stue/kjøkken og på badet. Anlegget er tilknyttet fjernvarme fra Vardar, som også leverer varmtvann til forbruk.

Vedlikeholdsplikt for seksjonseier: (hentet fra vedtekter vedtatt 10.01.2019, fremvist av eier)

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder av inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Seksjon av flermannsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
2.etg	50		14
1.etg		5	
Sum:	50	5	14
Sum BRA:	55		

Romfordeling

Etasje	Romtype
2.etg	BRA-i: Gangareal, teknisk-rom, to soverom, kjøkken/stue TBA: Veranda utenfor stue og terrasse ved inngang til leiligheten.
1.etg	BRA-e: Utvendig bod.

Kommentar til arealopplysninger

Etter gammel arealstandard er 48m² P-rom, resten definert som S-rom.



Bygningsbeskrivelse

Seksjon av flermannsbolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Flatt terreng med fall ut fra bygning. Sameie har egne stikkledninger for vann og avløp til det kommunale nettet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser. Bygningen er oppført med støpte, isolerte ringmurselementer og har isolert, støpt gulv på grunn for første etasje. Drenering og fuktsikring jfr. byggeår. Ukjent utførelse.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger av isolert bindingsverk, kledd med liggende dekk-beiset kledning.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedør har malte trekarmer og isolerglass fra byggeår. Lakkert inngangsdør med isolerglass.



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Vurderingen av terrassene er begrenset til de synlige overflatene, som terrassebordene, fordi dette er definert som seksjonseiers vedlikeholdsansvar i sameiets vedtekter. Den underliggende vannrette membranen er en del av selve bygningskroppen og fungerer som tak for underliggende boder, og vedlikehold av denne er derfor et fellesansvar for sameiet

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Seksjonen disponerer to separate uteplasser.

Veranda ved inngangsparti: Adkomst til leilighetens inngang skjer via en utvendig metalltrapp til en svalgang/veranda som deles med naboeksjonen. Gulvet består av impregnerte terrassebord. Konstruksjonen fungerer som tak for de utvendige bodene som tilhører seksjonene i etasjen under.

Veranda utenfor stue: Fra stuen er det utgang til en privat veranda. Denne er bygget med et terrassegulv av impregnerte bord på tilfarere. Verandaen er festet i yttervegg og understøttet av en bærebjelke og tresøyle. Rekkverket består av glass og metall. Denne konstruksjonen fungerer også som tak for uteplassen til seksjonen i etasjen under.

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Terrassene er tekket med takpapp. Ukjent hvordan konstruksjonene er luftet.

Takkonstruksjon , yttertak og beslag.

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av tre. Yttertak tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og øvrige beslagsdetaljer i lakkert stål.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderommet er bygget i 2019 og det er dagens byggt tekniske forskrifter som er gjeldene. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidene.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv. Fallforhold som oppfyller dagens forskriftskrav.

Årsak / Konsekvens:

Bom i gulvfliser: Det er registrert bom (hulrom under flis) på et område på ca. én kvadratmeter på venstre side av toalettet mot døren. Årsaken er mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Dette svekker gulvets robusthet og medfører økt risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner over tid.



Utett silikonfuge: Silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg er misfarget. Det er i tillegg observert tegn til utettheter i fugen bak vaskemaskinen. En silikonfuge som ikke er tett, oppfyller ikke lenger sin funksjon, noe som gir en forhøyet risiko for at fukt over tid kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skjulte skader.

Anbefalt tiltak:

Ved bom i gulvfliser kan gulvet brukes som det er, men tiltak er naturlig om flisene løsner ytterligere. For en varig løsning bør en fagperson legge de berørte flisene på nytt, forutsatt at like fliser er tilgjengelige. Alternativt kan hulrommet fylles ved å injisere egnet lim eller epoksy.

Utett silikonfuge: Den defekte silikonfugen må fjernes og erstattes. Området må være helt rent og tørt før det legges en ny, fagmessig utført fuge med egnet våtromssilikon for å gjenopprette en tett overgang.

TG 2

Overflater - Vegger

Fliser på vegger.

Årsak / Konsekvens:

Silikonfugene i overgangene på badet (vegg/vegg og/eller gulv/vegg) er misfarget. Dette vurderes i hovedsak som et estetisk avvik. Samtidig er omfattende misfarging et tegn på aldring, og med en normal forventet levetid på 5-15 år for silikonfuger, medfører dette en risiko for at fugens tekniske funksjon (elastisitet og tetting) er redusert. Utskiftning er derfor påregnelig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fjerne de gamle fugene og erstatte dem med ny våtromssilikon. Tiltaket vil gi et umiddelbart estetisk løft, og samtidig fjerne usikkerheten ved å gjenopprette en fullgod og tett forsegling.

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Badet har smøremembran med ukjent utførelse på gulv og vegg. Synlig bruk av smøremembran i sluk som er av plast.

Årsak / Konsekvens:

Ingen dokumentert utførelse av tettesjikt.

Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 1

Avløp og vannrør

Synlige vann og avløpsrør av plast.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i tak.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servanttopp, Innebygget toalett. Dusjvegger av glass. opplegg for vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner fra teknisk rom

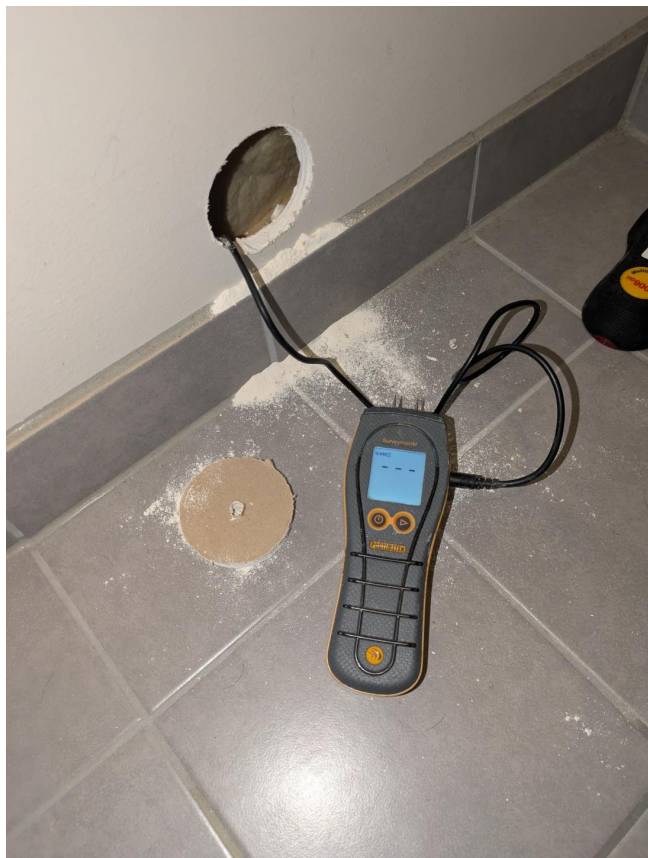
Det er tatt hull fra teknisk rom inn mot baderom. Det er gjort fuktsøk i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner fra kjøkken.

Det er tidligere tatt hull fra kjøkken. Det er gjort fuktsøk i bunnssvill uten å påvise unormale forhold.

Bilder



Teknisk rom



Hjørneskap kjøkken.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Leiligheten har parkett på gulv. Fliser i entre. Vegger og tak består i hovedsak av malt gips. Lakkerte innvendige dører.

Årsak / Konsekvens:

Det observeres slitasjegrad utover hva som er normalt. Hund har gnagd på ett hjørne i stue. Riper på karm/utforing dør til bad grunnet knagger på dørblad. Avvikene er av estetisk karakter.

Det registreres noe bom i flisene i entreen inn mot soverommet og mot gangarealet. Årsaken er mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Dette

svekker gulvets robusthet og medfører økt risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner over tid.

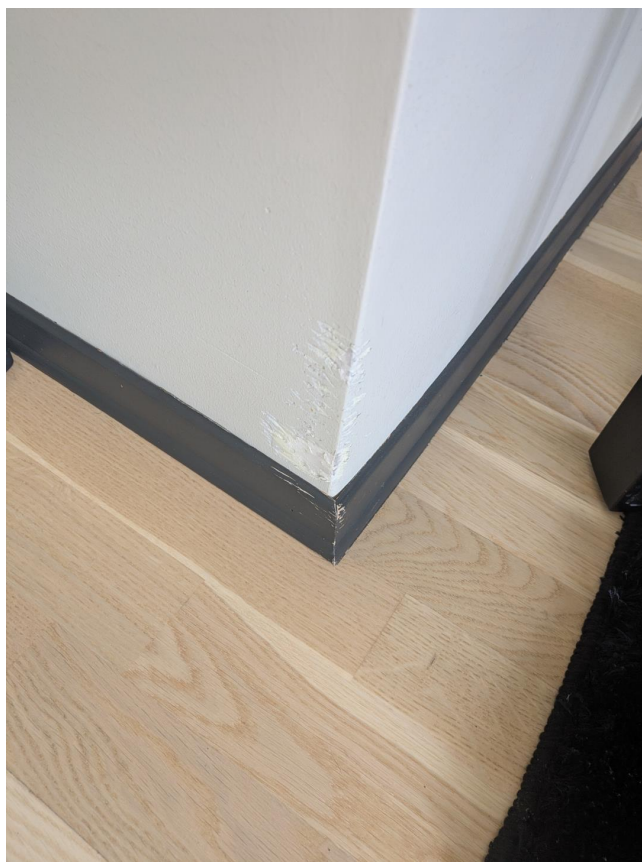
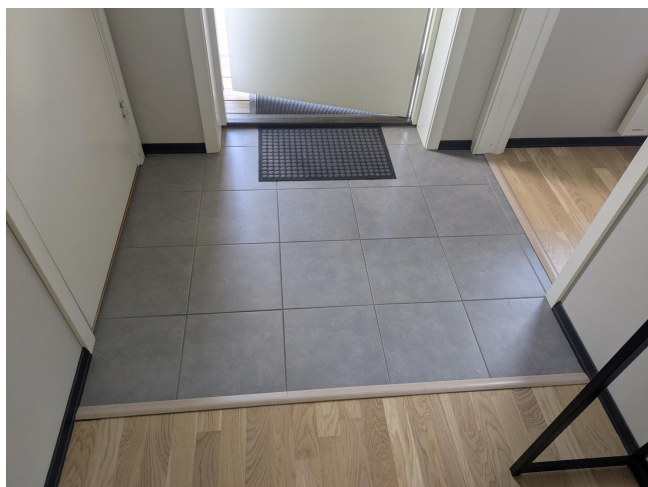
Anbefalt tiltak:

Vegger og dører: Det er vel naturlig å tenke at man utbedre dette i forbindelse med at man maler overflater i leiligheten.

Flisgulv: Ved bom i gulvfliser kan gulvet brukes som det er, men tiltak er naturlig om flisene løsner ytterligere.

For en varig løsning bør en fagperson legge de berørte flisene på nytt, forutsatt at like fliser er tilgjengelige. Alternativt kan hulrommet fylles ved å injisere egnet lim eller epoksy.

Bilder





Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Avløp og vannrør

Synlige vann og avløpsrør av plast.

TG 1

Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget.

TG 1

Innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum av rustfritt stål. Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjons platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Trebjelkelag for leilighet. Jfr. mandat for rapporten er bjelkelaget er kontrollert for skjevheter innvendig. Det er kontrollmålt med laser på soverom, kjøkken og stue. Avvikene ligger innen for

TG 1

Gulv på grunn

Støpt betonggulv på grunn i bod 1.etg. Jfr. mandat er betonggulvet kontrollert for skjevheter innvendig.



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Iht. NS3600 skal det ikke gis tilstandsgrad på dette punktet. Avvik skal kommenteres og fremkomme.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Ingen registrerte avvik.

Dagslysflate

Ingen registrerte avvik.

Takhøyde

Ingen registrerte avvik.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

NGU har ikke kartlagt forekomst av radon for området. Bygget er oppført i 2019 etter byggeforskrifter (TEK17) som stiller krav til at det skal være utført tiltak mot radon. Leiligheten ligger i 2. etasje, hvor risikoen for forhøyede radonverdier generelt anses som lav. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for byggets radonsperre eller resultater fra eventuelle målinger for denne seksjonen.

Årsak / Konsekvens:

TG2 settes i henhold til standardens krav når dokumentasjon på radontiltak eller måleresultater ikke kan fremlegges. Manglende dokumentasjon skaper en usikkerhet rundt de faktiske radonverdiene i leiligheten. Selv om risikoen er lav, kan man ikke med sikkerhet bekrefte at nivåene er innenfor anbefalte grenseverdier.

Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. For å få visshet om radonnivåene, anbefales det å gjennomføre en langtidsmåling i leiligheten. Dette er en enkel og relativt rimelig undersøkelse som vil kartlegge de faktiske forholdene og fjerne usikkerheten.



Bilder

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i ett ras- eller skredutsatt område.

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i ett flomutsatt område.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Utvendig bod

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

Seksjonen har en tilhørende utvendig bod med inngang fra bakkeplan. Boden er oppført som et tilbygg til boligen, med støpt såle på grunn, vegger i bindingsverk og skråtak av sperrer. Utvendig er den kledd med liggende trekledning og teknet med betongtakstein.

Innvendig består overflatene av støpt gulv, finnerplater på vegger og ubehandlet gips i himling.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Synlige vannrør av plast, rør-i-rør. Vanninntak av metall. Stoppekran og fordelerskap i teknisk rom. Drenering fra fordelerskap til gulv i teknisk rom med sluk.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Synlige avløpsrør av plast. Ikke observert stakeluke, men det vil trolig være mulig å stake fra sluk.



TG 1

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gang, stue/kjøkken, og bad. Vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarme fra Vardar. Varmtvann til forbruksvann leveres også via fjernvarme-anlegget.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Den oppgitte tilstandsgraden er et resultat av en forenklet og forskriftsmessig begrenset inspeksjon. En slik overfladisk gjennomgang garanterer ikke at alle feil eller mangler ved det elektriske anlegget oppdages.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2019	Byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Eier kjenner ikke til at det er gjort endringer på el-anlegget for seksjonen.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	Byggeår 2019. Samsvarserklæring er ikke fremvist.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Eier kjenner ikke til at det er gjort endringer på el-anlegget for seksjonen.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Ifølge eier.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Ifølge eier.
7	Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Ifølge eier.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ikke fremvist.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Anlegg med 400V systemspenning. Sikringsskap med 25A overbelastningsvern og jordfeilautomater. Skjult anlegg. Det er ikke gjort observasjoner som tilsier det skal være noe galt med anlegget.

Årsak / Konsekvens:

TG2 settes med bakgrunn i standarden. Manglende dokumentasjon.

Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det gjøres en helhetlig vurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene nedenfor.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

Almemoen 61C

3516 Hønefoss

Gnr.: 89 Bnr.: 212 Snr.: 19

Bygningsansvarlig:

Steffen Torgersbråten

Opprettet: 04.09.2025

Utskrift: 12.09.2025

Takstmann Steffen Torgersbråten

Foretaksnr.: 826597372

Adresse: Nymobakken 39

3516 Hønefoss

E-post: steffen@torgersbraten.no

Telefon: 95872540



Takstingenior & Murmester
Steffen Torgersbråten
Taket- og bygningsingeniør, TE 95 87 25 40

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		Vet ikke, dokumentasjon er ikke fremvist.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Vet ikke, dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Vurderingen baseres på observerte forhold: røykvarslere, rømningsveier og slukkeutstyr i leiligheten.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Seksjon av flermannsbolig	2 400 000,-	120 000,-	0,-	2 280 000,-



Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova:
"Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Seksjon i flermannsbolig

Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger eller ferdigattester. Det er opplyst i matrikkelen at ferdigattest er gitt 14.11.2019. Eier opplyser at seksjonen ikke er endret i den tiden eier har bodd i leiligheten.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen består av en seksjon i et sameie med Gnr. 89, Bnr. 212, Snr. 19 i Ringerike kommune. Det er oppført en firemannsboliger på eiendommen, hvor den aktuelle seksjonen er en leilighet i 2. etasje. Eiendommen ligger på Almemoen. Viser ellers til de øvrige opplysningene gitt om eiendommen i denne tilstandsrapporten.

Den tekniske verdien for seksjonen er beregnet til kr 2 280 000,-. Dette er hva det ville kostet å bygge tilsvarende bygninger i dag, fratrasket slitasje og andre faktorer. Detaljer finnes i avsnittet om teknisk verdi i rapporten.

Tomteverdi er ikke beregnet, men attraktivitet og beliggenhet er hensyntatt i ansettelse av markedsverdi.

Markedsverdien er et estimat på hva seksjonen kan forventes å bli solgt for i dagens marked. For å estimere markedsverdien er sammenlignbare salg i området undersøkt. PropCloud sin database, som samler informasjon om boligsalg, er benyttet. Leiligheter som ligner på din når det gjelder størrelse, alder og beliggenhet er valgt, men det kan være forskjeller i for eksempel standard og tilstand. Disse forskjellene er tatt hensyn til og prisene justert deretter for å komme frem til en estimert markedsverdi.

Områdebeskrivelse

Almemoen er en relativt ny bydel i Hønefoss, beliggende nord i byen. Almemoen et moderne boligfelt med blant annet en egen barnehage.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	
Almemoen FUS barnehage AS	0,0 km	35 meter.
Ulleråll barneskole	1,5 km	
Hov ungdomskole	1,8 km	
Hønengate med dagligvare m.m	1,6 km	

Almemoen 61C

3516 Hønefoss

Gnr.: 89 Bnr.: 212 Snr.: 19

Bygningsansvarlig:

Steffen Torgersbråten

Opprettet: 04.09.2025

Utskrift: 12.09.2025

Takstmann Steffen Torgersbråten

Foretaksnr.: 826597372

Adresse: Nymobakken 39
3516 Hønefoss

E-post: steffen@torgersbraten.no

Telefon: 95872540



Takstingenior & Murmester
Steffen Torgersbråten
Taket- og bygningsjenester: TØ 95 87 25 40

Reguleringsmessige forhold

Plan id: 0605_312-06 Detaljregulering for Almemoen

Rettigheter

En ubekreftet grunnboksutskrift er gjennomgått, men eventuelle heftelser eller servitutter er ikke ytterligere undersøkt. Det legges til grunn at det ikke foreligger uoppfylte pålegg fra offentlige myndigheter eller andre forpliktelser som kan ha negativ innvirkning på eiendommens verdi. Seksjonen er følgelig verdsatt som heftelsesfri.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Almemoen 59B	50 m ²	02.12.2024	2 570 000,-	51 400,-	2019	2 stk
Almemoen 55B	50 m ²	03.12.2024	2 550 000,-	51 000,-	2019	2 stk
Almemoen 53A	50 m ²	03.03.2023	2 720 000,-	54 400,-	2019	2 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 750 000,-

Signatur

Signatur

Hønefoss - 12.09.2025

Sted - Dato

STEFFEN TORGERSBRÅTEN