






# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ysteriveien 5A , 3618 SKOLLENBORG
-  KONGSBERG kommune
-  gnr. 54, bnr. 7, snr. 1
-  Andelsnummer 1

**Markedsverdi**

**2 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m<sup>2</sup> BRA-i: 185 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20197-1969

Eiendomsverdi ref nr: DE2620

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

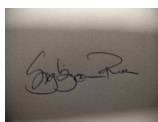
Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Sandra Andreassen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

Uavhengig Takstingeniør

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Stor leilighet i Herredshuset i Sandsvær.  
Leiligheten fremstår i normal stand ut fra alder, men løpende oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.  
Det mangler ventilasjon fra toalettrom og tettesjikt på våtrom er ukjent.  
Ved kontroll på loftet ses det muselort.

Opprinnelig garasje er i dag ombygget til innredet rom.  
Forholdet er ikke byggesøkt.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Taktekkingen er av ukjent alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Det er eldre sperretak i tillegg til W-takstoler.  
Loftet er isolert med mineralull. Det er etterisolert siden byggeår.  
Lokale mangler i isolering. Dampsperrer er ikke kontrollert.  
Lokalt ses det muselort og konstruksjonen er begrenset luftet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det er takvindu i øvre halvplan. Ukjent alder.

Bygningen har malte hovedytterdører.

Overbygget inngangsparti.  
Støpt trapp og platting rekkverk i tre.

### Generelt:

Boligen er oppført i mur.  
Det er støpt plate på mark/løs/leiremasser.  
Veggene i deler av underetasjen i stein og øvrige deler i mur som er pusset og malt utvendig. Murvegger i hele første etasje.  
Saltak (Valmtak) med sperrer og takstoiler. Konstruksjonen er oppgradert siden byggeår og dte er etterisolert på loft.  
Begrenset lufting.  
Taket er tekket med takstein.  
Det er tegn til at det er lekkasje i overgang tak/vegg mot hoveddel av bygget.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser.  
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.  
Enkelte skader og slitasje i overflater på gulv.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg.  
Det måles og ca 20 mm høydeforskjell på under 2 meter i flere rom.  
Enkelte områder kan ha større høydeforskjell enn det som er målt, da boligen var møblert og bebodd på befaringsdagen.  
Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.  
Eier opplyser at det nylig har vært kontroll av pipe og ildsted uten avvik.

### Kjeller/krypkjeller:

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Det er åpen mur mot de områder som ligger under terreng. Eier opplyser at det tidvis er fuktig i krypkjeller/lagerrom i kjeller. Det var montert avfukter i rommet på betalingsdagen og det var ikke fuktig da.

Boligen har malt tretrapp mellom halvplan mot underetasje og øvre halvplan.

Det er trapp i tre mellom plan i øvre halvplan.  
Håndløpere i malt trapp er ikke montert. Skade i et trinn. Åpninger mellom trinn i øvre trapp er ca 11 cm og i denne trappen er det håndløper på begge sider med ca 72 cm høyde.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.  
Det er flatt gulv utenfor dusjone med oppkant ved dør på 50 mm.  
Lokalt fall til sluk i dusj, men ikke 1:50.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Ved kontroll i slukene er det ikke mulig å se om det er etablert membran/tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte. Viften er ikke testet på befaringsdagen.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er foretatt kontroll under badegulv i kjeller/krypkjeller uten at det er synlige tegn til lekkasjer.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stein. Det er kjøøl/frysenskap, platetopp og stekeovn.  
Det er sprekk i platetopp. Plass til vaskemaskin.  
Det er 2 stk kjøøl/frysenskap.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg:  
Malt parkett på gulv. Malt panel på vegger og i himling.

# Beskrivelse av eiendommen

Toalett og innredning med servant.  
Ingen ventilasjon fra rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det er montert varmepumpe (luft til luft) i kjøkken.  
Utstyret er ikke kontrollert.  
Sikringsskap på et soverom.  
Det er hovedtavle i fellesområder.  
Eier opplyser at det er gjennomført kontroll av anlegget i 2025 og at avvik er rettet.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.  
Tilstandsgrad er ikke satt.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Dreneringen er fra 1896.  
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.  
Terrenget faller i hovedsak fra grunnmur.  
Eier opplyser at det er gjort enkelt tiltak med drenering ved å fjerne blomsterbed langs grunnmur. Sameiet har drenert rundt annen del av bygninger i 2025/2026.  
Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.  
Alder på vann og avløpsrør er ukjent.  
Septiktanken er av ukjent type. Forhold er ikke kontrollert. For info henvises det til styret i sameiet.  
Det er rør ved grunnmur utenfor garasje som tyder på at det ligger oljetank under bakken. Forhold er ikke vurdert ytterligere. Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

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

[Gå til side](#)

Boligen har malt tretrapp mellom halvplan mot underetasje og øvre halvplan.  
Det er trapp i tre mellom plan i øvre halvplan.  
Håndløpere i malt trapp er ikke montert. Skade i et trinn. Åpninger mellom trinn i øvre trapp er ca 11 cm og i denne trappen er det håndløper på begge sider med ca 72 cm høyde.  
Ukjente radonforhold.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	185 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

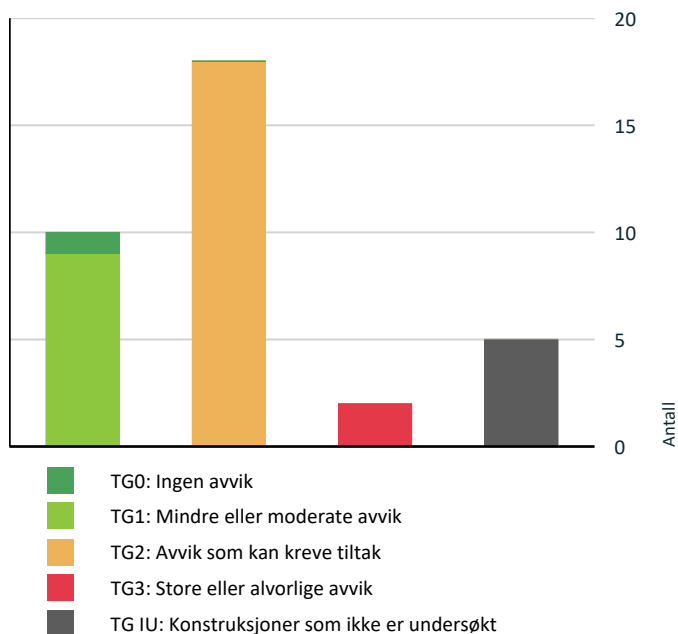
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun fasadetegninger av bygningen/leiligheten.  
Det er ikke kjent om det er godkjent ombygging av deler av boligen. Garasje som nå er innredet rom er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.

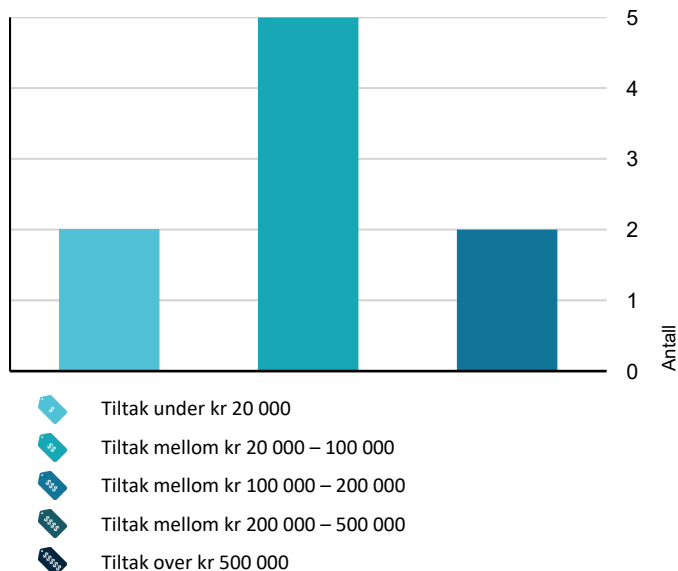
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvisitent. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon. Det er foretatt kontroll av bygningsdeler som ligger til enheten selv om disse i hovedsak ligger til sameiets vedlikeholds ansvar. For mer info om disse forholdene henvises det til gjeldende vedtekter.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

<b>Byggeår</b> 1896	<b>Kommentar</b> Byggeår er hentet fra tidligere takst. Avvik må påregnes.
------------------------	--

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Leiligheten er renovert/pusset opp fra ca 2000 og fremover.
2022	Ombygging	Garasje er ombygget til salong/innredet rom.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Grunnet alder og synlig tilstand settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at taktekingen ikke er vurdert fra taket men fra bakkenivå med de forbehold som da tas.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Grunnet alder og tilstand må det påregnes løpende vedlikehold.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tg 2 settes grunnet alder.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Enkelte sprekker i murfasader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er eldre sperretak i tillegg til W-takstoler. Loftet er isolert med mineralull. Det er etterisolert siden byggeår. Lokale mangler i isolering. Dampsperrer er ikke kontrollert. Lokalt ses det muselort og konstruksjonen er begrenset luftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

# Tilstandsrapport

Det er eldre sperretak i tillegg til W-takstoler.  
Loftet er isolert med mineralull. Det er etterisolert siden byggeår. Lokale mangler i isolering. Dampsperrer er ikke kontrollert. Lokalt ses det muselort og konstruksjonen er begrenset luftet. Det var andre krav til dimensjonering og isolering for byggeår enn det er i dag, slik at det påregnes avvik etter dagens standard.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Loftet bør vurderes luftet bedre enn det er i dag. Det må gjøres tiltak med å stenge mus ute fra konstruksjon samt å gjøre lokale utbedringer av isolering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Datostempling i glass er 1992 og 2004.

**Årstall:** 1992      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er vanskelig å åpne lukke. Lokal råte i vindu i stue.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold av enkelte vinduer grunnet alder og tilstand.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Vinduer - 1

### Beskrivelse

Det er takvindu i øvre halvplan. Ukjent alder.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte hovedytterdører.

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

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Overbygget inngangsparti.  
Støpt trapp og platting rekkverk i tre.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen er oppført i mur.  
Det er støpt plate på mark/løs/leiremasser.  
Veggene i deler av underetasjen i stein og øvrige deler i mur som er pusset og malt utvendig. Murvegger i hele første etasje.  
Saltak (Valmtak) med sperrer og takstoiler. Konstruksjonen er oppgradert siden byggeår og dte er etterisolert på loft.  
Begrenset lufting.  
Taket er tekket med takstein.  
Det er tegn til at det er lekkasje i overgang tak/vegg mot hoveddel av bygget.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kjent om det foreligger en tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for bygget.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en vedlikeholdsplan for bygget dersom dette ikke finnes.



## INNVEDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.  
Enkelte skader og slitasje i overflater på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Enkelte skader og slitasje i overflater på gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige, men det må påregnes at enkelte overflater skiftes ut grunnet alder og tilstand.

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg. Det måles og ca 20 mm høydeforskjell på under 2 meter i flere rom. Enkelte områder kan ha større høydeforskjell enn det som er målt, da boligen var møblert og bebodd på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

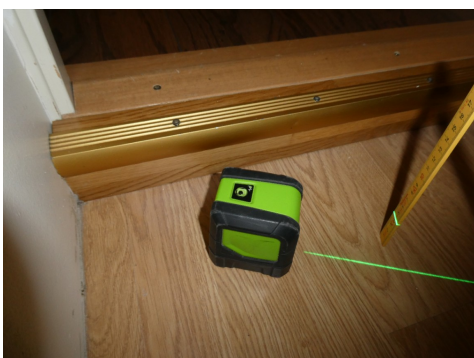
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg. Det måles og ca 20 mm høydeforskjell på under 2 meter i flere rom. Enkelte områder kan ha større høydeforskjell enn det som er målt, da boligen var møblert og bebodd på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

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

Grunnet skjevheter må det påregnes oppretting av gulv ved renovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke. Eier opplyser at det nylig har vært kontroll av pipe og ildsted uten avvik.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller/krypkjeller:  
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Det er åpen mur mot de områder som ligger under terreng. Eier opplyser at det tidvis er fuktig i krypkjeller/lagerrom i kjeller. Det var montert avfukter i rommet på betalingsdagen og det var ikke fuktig da.

### Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.  
Det er åpen mur mot de områder som ligger under terreng. Eier opplyser at det tidvis er fuktig i krypkjeller/lagerrom i kjeller. Det var montert avfukter i rommet på betalingsdagen og det var ikke fuktig da.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det bør gjøres tiltak med drenering og lufting grunnet alder og tilstand. En kjeller med begrenset luftgjennomstrømning har økt fare for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom halvplan mot underetasje og øvre halvplan.  
Det er trapp i tre mellom plan i øvre halvplan.  
Håndløpere i malt trapp er ikke montert. Skade i et trinn. Åpninger mellom trinn i øvre trapp er ca 11 cm og i denne trappen er det håndløper på begge sider med ca 72 cm høyde.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Lavt rekkverk, manglende håndløpere og skade i trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjøres tiltak med å utbedre trinn med skade, montere håndløpere der dette mangler og øke høyden på rekkverk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Trapp uten håndløper.



Skade i trinn.



Rekkverk og håndløpere med lav høyde.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert på mottatte tegninger av ombygging av bygget med datering 2001. Usikkert om dette gjelder denne enheten/leiligheten.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert på mottatte tegninger av ombygging av bygget med datering 2001. Usikkert om dette gjelder denne enheten/leiligheten.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Det er flatt gulv utenfor dusjsone med oppkant ved dør på 50 mm. Lokalt fall til sluk i dusj, men ikke 1:50.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert på mottatte tegninger av ombygging av bygget med datering 2001. Usikkert om dette gjelder denne enheten/leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er flatt gulv utenfor dusjsone med oppkant ved dør på 50 mm. Lokalt fall til sluk i dusj, men ikke 1:50.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Når rommet skal renoveres, påse at det etableres fall til sluk iht gjeldende forskrift.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Ved kontroll i slukene er det ikke mulig å se om det er etablert membran/tettesjikt.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Andre opplysninger: Det er flatt gulv utenfor dusjsone med oppkant ved dør på 50 mm. Lokalt fall til sluk i dusj, men ikke 1:50.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ved kontroll i slukene er det ikke mulig å se om det er etablert membran/tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Da det ikke kan konstateres membran, må det gjøres ytterligere undersøkelser. Et badegulv uten synlig tettesjikt kan gi skader i konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

**Årstall:** 2002

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Viften er ikke testet på befaringsdagen.

**Årstall:** 2002

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt kontroll under badegulv i kjeller/krypkjeller uten at det er synlige tegn til lekkasjer.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stein. Det er kjøøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Det er sprekke i platetopp. Plass til vaskemaskin. Det er 2 stk kjøøl/fryseskap.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert antagelser. Avvik må påregnes.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

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

Ved test av ventilator er det begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Grunnet manglende effekt av avtrekk, må det påregnes utbedring.

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i 1. etg:

Malt parkett på gulv. Malt panel på vegger og i himling.

Toalett og innredning med servant.

Ingen ventilasjon fra rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ingen ventilasjon fra rommet.

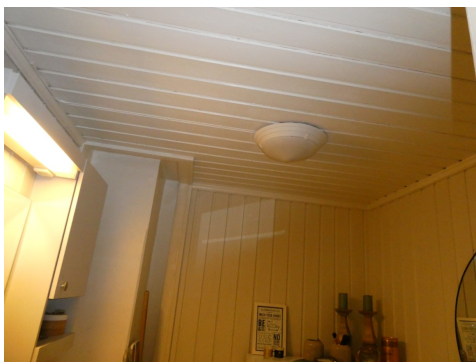
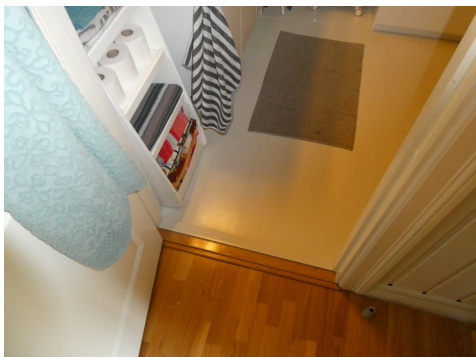
#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å lukke avviket må det etableres avtrekk og tilluft i rommet. Et toalettrom uten ventilasjon kan gi dårlig innemiljø.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på vannrør.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Grunnet alder er det påregnelig at vannrør skiftes ved renovering/oppgradering av kjøkken og våtrom.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på avløpsrør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ukjent alder på avløp, men vurdert å være ca 25 år.



### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken er tilknyttet strøm via stikk. Det er ikke etablert avrenning fra overtrykksventil.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres eltilkobling etter gjeldende forskrift, samt å etablere lekkasjesikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### TG IU Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Det er montert varmepumpe (luft til luft) i kjøkken. Utstyret er ikke kontrollert.

Årstill: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap på et soverom.

Det er hovedtavle i fellesområder.

Eier opplyser at det er gjennomført kontroll av anlegget i 2025 og at avvik er rettet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Tilstandsgrad er ikke satt.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring er ikke fremvist.

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

## Generell kommentar

Sikringsskap på et soverom.

Det er hovedtavle i fellesområder.

Eier opplyser at det er gjennomført kontroll av anlegget i 2025 og at avvik er rettet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1896.

Eier opplyser at det er gjort enkelt tiltak ved stue ved å fjerne blomsterbed.

Sameiet har drenert andre deler av bygget i 2025/2026.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering fra byggeår.

Ukjent om det er tilfredstillende fuksikring mellom grunnmur og terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ytterligere undersøkelser bør vurderes. Tiltak med drenering kan ikke utelukkes grunnnet alder og tilstand. Manglende fuksikring av grunnmur kan gi fuktproblematikk i kjeller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengen faller i hovedsak fra grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Alder på vann og avløpsrør er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Alder på vann og avløpsrør er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brønnvann.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

For å lukke avvik må det fremskaffes dokumentasjon på drikkevann samt å dokumentere alder på vann og avløpsrør.

## TG IU Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Forhold er ikke kontrollert. For info henvises det til styret i sameiet.

## TG IU Oljetank

### Beskrivelse

Det er rør ved grunnmur utenfor garasje som tyder på at det ligger oljetank under bakken. Forhold er ikke vurdert ytterligere. Det må gjøres ytterligere undersøkelser.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom halvplan mot underetasje og øvre halvplan.

Det er trapp i tre mellom plan i øvre halvplan.

Håndløpere i malt trapp er ikke montert. Skade i et trinn. Åpninger mellom trinn i øvre trapp er ca 11 cm og i denne trappen er det håndløper på begge sider med ca 72 cm høyde.

Ukjente radonforhold.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp mellom halvplan mot underetasje og øvre halvplan.

Det er trapp i tre mellom plan i øvre halvplan.

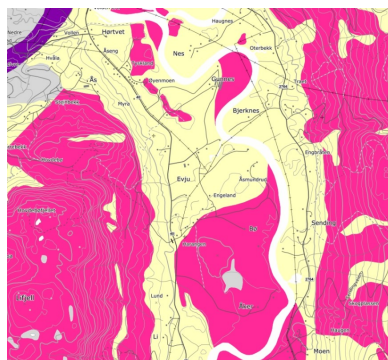
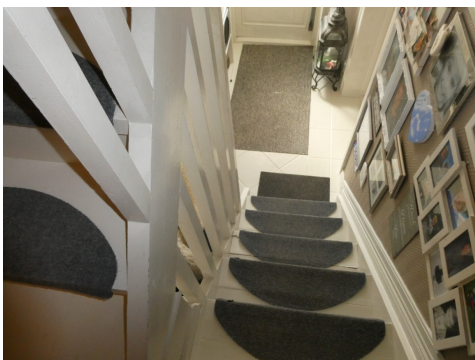
Håndløpere i malt trapp er ikke montert. Skade i et trinn. Åpninger mellom trinn i øvre trapp er ca 11 cm og i denne trappen er det håndløper på begge sider med ca 72 cm høyde. Ukjente radonforhold.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger bør foretas.

Rekkverkhøyde og håndløpere bør utbedres.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**185 m<sup>2</sup>/185 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med flere boenheter : 2 Gang, Garderobe, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Toalettrom, Allrom, Lagerrom, Innredet rom/salong*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 750 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi andelsbolig**

**Kr 3 200 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>2 900 000</b>
Frdrag for andel felles gjeld	-	128 889
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 750 000</b>

## Markedsvurdering

Stor leilighet i Herredshuset i Sandsvær.

Leiligheten er en frittstående bygning over 2 plan. Deler av kjeller/underetasje er ikke måleverdig.

Ukjent årstall for en del av renovering/ombygging.

Det er ca 5 minutter med bil til Efteløt skole og til barnehage. Til Kongsberg er det ca 20 minutter med bil.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 96 m <sup>2</sup> 1896 2 sov	10-12-2025	2 100 000	<b>2 080 000</b>	125 927	2 205 927	<b>22 978</b>
2 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 96 m <sup>2</sup> 1896 2 sov	10-03-2022	1 850 000	<b>1 820 000</b>	61 135	1 881 135	<b>19 595</b>
3 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 117 m <sup>2</sup> 1892 2 sov	10-05-2022	1 900 000	<b>1 950 000</b>	55 182	2 005 182	<b>17 138</b>
4 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 113 m <sup>2</sup> 1892 2 sov	21-09-2021	1 800 000	<b>1 850 000</b>	58 400	1 908 400	<b>16 888</b>
5 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 204 m <sup>2</sup> 1896 3 sov	31-03-2026	1 950 000	<b>1 800 000</b>	103 516	1 903 516	<b>9 331</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	15 000
Felleskostnader jfr sameiets vedtekter.	Kr.	50 304
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>65 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 440 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 800 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 400 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>
--	------------	------------------

# 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.



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	146			146	2	6	152
Underetasje	39			39		54	93
<b>SUM</b>	<b>185</b>				<b>2</b>	<b>60</b>	<b>245</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>185</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang m trapp, garderobe/tidligere vaskerom, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, toalettrom, allrom i øvre halvplan, soverom i øvre halvplan.		
Underetasje	Innredet rom/salong, gang, lagerrom		

### Kommentar

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

Arealer i øvre halvplan er lagt inn under arealer for 1. etg.

ALH i underetasjen gjelder 2 som som benyttes som lager. Himlingshøyden er under 1,9 meter.

TBA gjelder overbygget inngangsparti.

Rom som i dag inneholder salong, var tidligere en garasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger kun fasadetegninger av bygningen/leiligheten.

Det er ikke kjent om det er godkjent ombygging av deler av boligen. Garasje som nå er innredet rom er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Garasje som nå er innredet rom er søknads pliktig tiltak som ikke er omsøkt.

Det er ikke tilfredsstillende dagslys eller rømningsvei fra rom i øvre halvplan. Ikke dagslys i innredet rom i underetasje (salong).

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Sandra Andreassen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	54	7		1	3738 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Ysteriveien 5A

### Hjemmelshaver

Andreassen Sandra

### Kommentar

Tomten er felles for enhetene i sameiet, og hver enkelte disponerer det arealet som naturlig skulle tilfalle leiligheten.

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
1	128 889	15.04.2026

### Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld og mnd felleskostnader er mottatt av megler. Det er ikke kjente forhold ang innskudd, formue etc. For mer info henvises det til eier og forretningsfører. Seksjonsnummer er 1.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i sandsvær mellom Skolleborg og Efteløt.  
Det er ca 15 minutter til Kongsberg og 5 minutter til Efteløt skole.

### Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Vannforsyningen er felles for bygget. Ukjent vannkvalitet.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett. Felles privat avløpsanlegg for alle enheten i sameiet.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

### Om tomten

Tomten er felles for alle enhetene i sameiet/borettslaget og hver enhet disponerer det arealet som naturlig tilfaller enheten.  
Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og parkeringsplasser samt plenarealer.

### Tinglyste/andre forhold

Bygningsdeler som ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er kun beskrevet byggemetode.  
For mer informasjon henvises det til sameiets vedlikeholdsplan.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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