

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Sundet 18 B, 3619 SKOLLENBORG
 KONGSBERG kommune
 gnr. 110, bnr. 373, snr. 2

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 20863-1114

Referansenummer: VD1263

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



**Din Takst &
Eiendom AS**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@dintakstogeiendom.no

901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med en normal standard i forhold til alder og byggeskikk, men det er registrert flere mindre og moderate avvik.
Det er enkelte bygningsmessige forhold som bør utbedres for å opprettholde boligens tekniske tilstand, blant annet løse mønepanner, deformerte takrenner og svakheter i enkelte beslagdetaljer.
Ventilasjonen er vurdert som mangelfull på enkelte rom, og varmpumpens plassering gir redusert varmespredning i boligen.
Elektriske installasjoner har mangelfull dokumentasjon, men kjente avvik er rettet.

Det er opplyst at en forsikringssak på verandaen og takrenner er under behandling.
Det er pågående sak med utbygger vedrørende manglende pipe og ildsted.

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein) er observert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved ferdse på takflaten. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra avstand, noe som medfører begrenset mulighet til å avdekke mindre synlige eller skjulte skader. Selv om det ble registrert avvik ved befaringen, kan det likevel foreligge forhold som kun lar seg identifisere ved nærmere fysisk inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse og veranda er oppført i tre.

Eier opplyser at verandaen ble skadet under et takras, og at det er opprettet en forsikringssak vedrørende dette. Status er uavklart på befaringsdagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det er noe gjenstående listverk etter etablering av soverom i 1. etasje.
Enkelt bruksmerker.
Boligen har ikke pipe og vedovn.

Boligen har beiset og malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdør, malte glatte dører og skyvedør mellom bad og vindfang i 1 etasje.

Utvendig bod:

Varmtvannsberedere, fordelerskap til forbruksvann og gulvarme, samt ventilasjonsanlegget er plassert i boden.
Det er hvitmalt plater på veggene.
Malte plater i taket.
Fliser på gulvet med sokkelflis.
Rommet har sluk, det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er registrert fall til sluk
Det er funnet tegn til membran på gulvet, men med ukjent utførelse.
Rommet er ikke vurdert som våtrom.

Tilgangen til dette rommet var sterkt begrenset på grunn av eiendeler og hvitevarer.

Dette medførte at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon, noe som kan medføre at avvik kan ha blitt oversett.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest.

Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet har fall mot sluk.

Det er målt ca. 29 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er registrert et hakk i en gulvflis.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

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

Bad 2 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest.

Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet har fall mot sluk.

Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

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

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Vannstoppsystem og komfyrvakt er ikke funksjonstestet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Sikringsskapet er plassert i boden i 1 etasje.
Varmekabler i vindfang og på to bad. (ikke funksjonstestet)
Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.
Et brannslukningsapparat er plassert i 1. etasje. En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2020.
Boligen har plate på mark.
Det er drenerende masser rundt boligen.
Takvann ledes til terreng og dreneringsrør.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Området rundt boligen er noe skrånende, og er planert med grus/shingel og gress rundt selve bygningen.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	112 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen.
Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

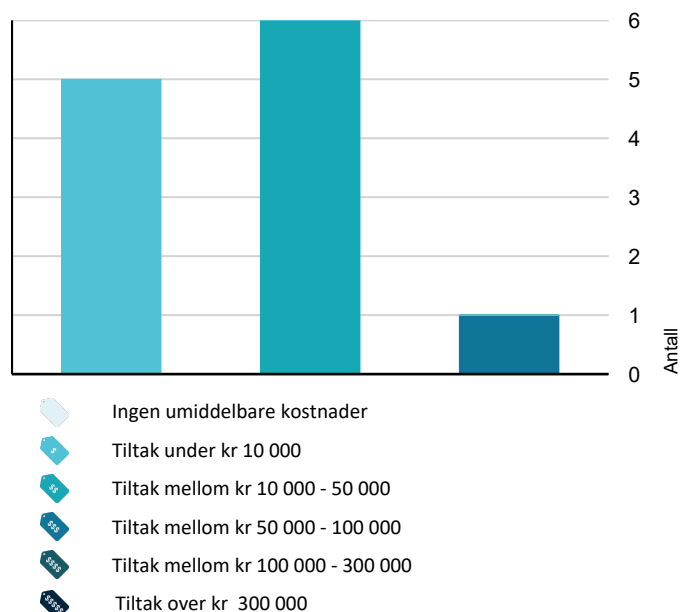
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Andre etasjer > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Etablert et soverom i 1 etasje.
------	-----------	---------------------------------

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein) er observert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved ferdseil på takflaten. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra avstand, noe som medfører begrenset mulighet til å avdekke mindre synlige eller skjulte skader. Selv om det ble registrert avvik ved befaringen, kan det likevel foreligge forhold som kun lar seg identifisere ved nærmere fysisk inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mønepannene er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Kontroller at takstein er montert i henhold til leverandørens anvisninger.

For å lukke avviket vedrørende mønepannene, må mønepannen festes korrekt.

Dersom tiltak ikke utføres, kan pannen løsne ved sterk vind og forårsake skade.

Det kan også føre til vanninntrengning i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser mønepanner uten antydning til innfesting.

! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist takrenner med deformasjoner. Årsaken er mest sannsynlig takras, da snøfangere er montert i ettertid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må deformerte takrenner utbedres.

Eier opplyser at forholdet er meldt til forsikringsselskapet, men status på befaringsdagen er uavklart

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er utsett mellom beslag og terskel i 2. etasje ved verandadør.

Mest sannsynlig skyldes avviket feilmontering eller manglende tilpasning mellom beslag og terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

1 etasje: Terskelbeslaget må kontrolleres og festes forskriftsmessig. Eventuell feilmontering må utbedres.

2 etasje: For å lukke avviket må forholdet utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå vann/fuktskader på underliggende og bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser utetthet mellom beslag og terskel ved verandadør i 2. etasje.



Bildet viser løst terskelbeslag på terrassedør i 1 etasje..

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og veranda er oppført i tre. Verandaen har et undertak av typen til-tak med avrenning til takrenne for å redusere drypping ned på terrassen. Løsningen skal være tett i henhold til leverandøren, men det forutsetter at monteringsanvisningen er fulgt.

Eier opplyser at verandaen ble skadet under et takras, og at det er opprettet en forsikringssak vedrørende dette. Status er uavklart på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt lite fall på undertaket, ca. 15 mm på 2 meter på en tilfeldig valgt bjelke. I henhold til leverandørens anvisning skal minimum fall være 10 mm per meter.

Enden av undertaksduken er ikke avsluttet i tråd med monteringsanvisningen.

Det er ikke beslag i overgang mellom veranda og vegg.

Det er registrert enkelte innfestingsskruer i verandaen som ikke er tilstrekkelig skrudd til.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fallforhold må kontrolleres.

Undertaksduken bør avsluttes iht. leverandørens anvisning for å sikre avrenning til takrenne.

Innfestingsskruer kontrolleres og festes korrekt/etterstrammes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til svekket stabilitet og bæreevne i verandaen.

Det bør monteres egnet beslag for å sikre en tettere overgang mellom vegg og veranda, slik at vann ikke trenger ned mellom vegg og den påmonterte bjelken til verandaen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser løs rekkverkspile og ujevnheter i spile.



Bildet viser innfestingsskruer i veranda som ikke er tilstrekkelig skrudd til.

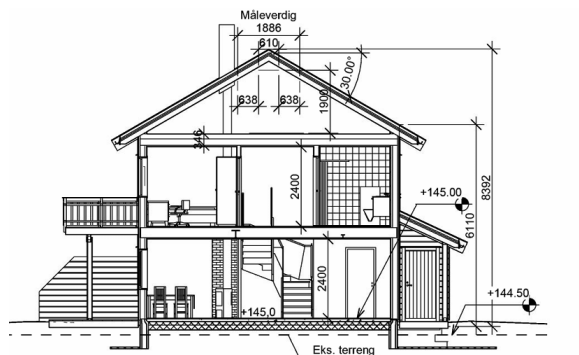


Bildet viser avslutning på undertaksduk mot takrenne

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport



Bildet viser snitt fra byggetegning med inntegnet pipe og ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har beiset og malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdør, malte glatte dører og skyvedør mellom bad og vindfang i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring og/eller utskifting av enkelte dører

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser skade på dørblad til badet i 2 etasje.



Bildet viser skade på dørblad til soverom i 2 etasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Utvendig bod:

Varmtvannsberedere, fordelerskap til forbruksvann og gulvarme, samt ventilasjonsanlegget er plassert i boden.

Det er hvitmalt plater på veggene.

Malte plater i taket.

Fliser på gulvet med sokkelflis.

Rommet har sluk, det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er registrert fall til sluk

Det er funnet tegn til membran på gulvet, men med ukjent utførelse.

Rommet er ikke vurdert som våtrom.

Tilgangen til dette rommet var sterkt begrenset på grunn av eiendeler og hvitevarer. Dette medførte at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon, noe som kan medføre at avvik kan ha blitt oversett.



Bildet viser sluket i boden.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest.

Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet har fall mot sluk.

Det er målt ca. 29 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er registrert et hakk i en gulvflis.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Det er registrert liten spalten mellom dørblad og terskel.
Det er registrert begrenset avtrekk fra badet.

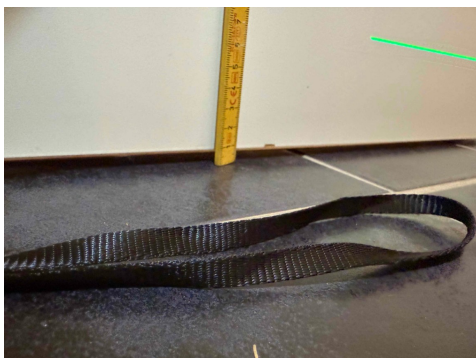
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad bør justeres slik at spalten mellom dørblad og terskel er så stor som mulig.

Avtrekket må kontrolleres av en fagperson, som eventuelt må foreta nødvendige utbedringer på anlegget. Tiltaket må ses i sammenheng med den 'Ventilasjon'.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser spalte under dørblad.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



ANDRE ETASJER > BAD

Generell

Bad 2 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest. Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.

ANDRE ETASJER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

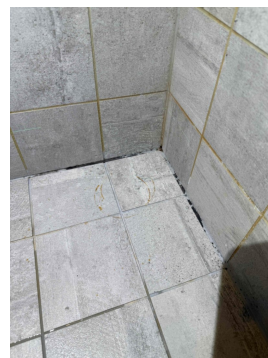
Det er registrert svertesopp i elastiske fuger i våtsonen

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

For å lukke avviket må overflater må rengjøres, og fugemasse byttes ved behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser svertesopp i elastiske fuger i våtsonen.

ANDRE ETASJER > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)
Gulvet har fall mot sluk.
Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

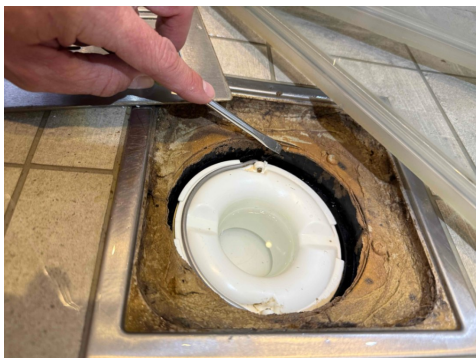
- Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbar behov for utskifting av fliser med bom, men dersom tilstanden utvikler seg, kan det over tid føre til at fliser og fuger løsner eller sprekker.

ANDRE ETASJER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ANDRE ETASJER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ANDRE ETASJER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er registrert begrenset avtrekk fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekket må kontrolleres av en fagperson, som eventuelt må foreta nødvendige utbedringer på anlegget. Tiltaket må ses i sammenheng med 'Ventilasjon'.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ANDRE ETASJER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Vannstoppsystem og komfyrvakt er ikke funksjonstestet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Ifølge eier er det ikke skiftet filter i anlegget siden overtakelse.
Det er kun registrert avtrekk/tilluft i utvendig bod.
Soverom i 1. etasje mangler balansert ventilasjon i form av tilluft og spalte under dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Anlegget må sjekkes av fagperson, samt utføre en service.
For å lukke avviket må filter skiftes og ventilasjonsløsning forbedres.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til dårlig luftkvalitet, fuktskader, økt slitasje på ventilasjonsanlegg og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser filterkassett i ventilasjonsanlegget.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke service på varmepumpen siste 3 årene.
Varmepumpen er plassert innenfor nyetablert soverom i 1. etasje. Dette gir redusert varmspredning til resten av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen.
Det anbefales vurdering av plassering eller supplering med alternative varmekilder i øvrige rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Varmtvannstank

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskapet er plassert i boden i 1 etasje.
Varmekabler i vindfang og på to bad. (ikke funksjonstestet)
Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

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

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke funnet, eller fremvist samsvarserklæring for nyanlegg.

Det foreligger samsvarserklæring for remontering av komfyrvakt etter el-tilsyn, samt feilsøking på grunn av jordfeil ved en ovn.

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

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Et brannslukningsapparat er plassert i 1. etasje. En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2020.
Boligen har plate på mark.
Det er drenerende masser rundt boligen.
Takkvann ledes til terreng og dreneringsrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Området rundt boligen er noe skrånende, og er planert med grus/shingel og gress rundt selve bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/106 m²

Tomannsbolig: 2 Gang, Bod, Stue/kjøkken, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Bad, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Halvparten av en tomannsbolig, 4 soverom, kort avstand til skole og barnehage.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sundet 12A ,3619 SKOLLENBORG 84 m² 2018 3 sov	23-08-2021	3 100 000	3 275 000		3 275 000	38 988
2 Sundet 18B ,3619 SKOLLENBORG 91 m² 2020 3 sov	01-06-2022	3 390 000	3 390 000		3 390 000	37 253
3 Karl Skilstads vei 12A ,3619 SKOLLENBORG 113 m² 2016 3 sov	19-08-2024	4 100 000	4 100 000		4 100 000	36 283
4 Karl Skilstads vei 1A ,3619 SKOLLENBORG 111 m² 2016 3 sov	29-03-2023	3 790 000	4 020 000		4 020 000	36 216
5 Sundet 6A ,3619 SKOLLENBORG 109 m² 2017 3 sov	24-03-2024	3 900 000	3 900 000		3 900 000	35 780
6 Sundet 13A ,3619 SKOLLENBORG 122 m² 2017 4 sov	14-05-2023	3 990 000	4 050 000		4 050 000	33 197
7 Sundet 11A ,3619 SKOLLENBORG 127 m² 2016 3 sov	25-06-2024	3 450 000	3 800 000		3 800 000	29 921
8 Sundet 7B ,3619 SKOLLENBORG 110 m² 2017 4 sov	12-08-2021	3 290 000	3 290 000		3 290 000	29 909

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	10 500
Vedlikehold (estimert)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

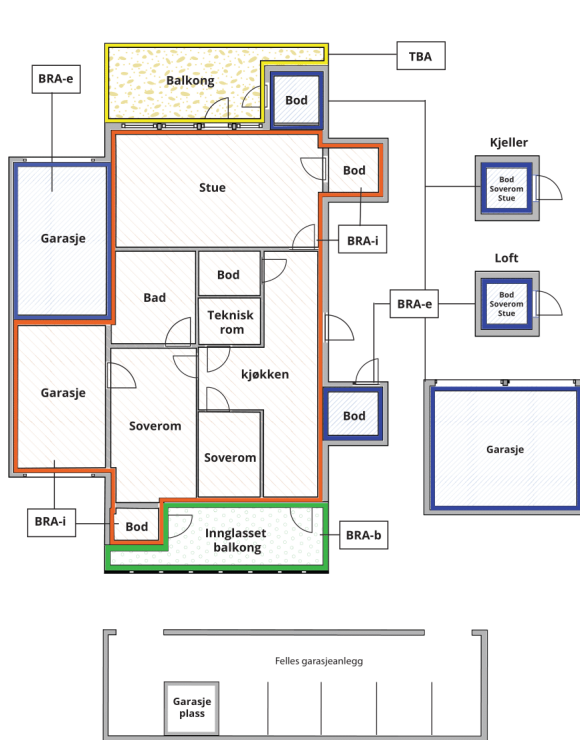
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	45	6		51	25		51
Andre etasjer	48			48	12		48
Loft	13			13		7	20
SUM	106	6			37	7	119
SUM BRA	112						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom	Bod	
Andre etasjer	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Loft	Loft		

Kommentar

TBA gjelder terrasse foran stue og inngangsdør.

BRA-e gjelder bod med utvendig tilkomst.

Det er ikke gjort arealfratrekk for loftstrapp på loftet.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedringer av veranda etter takras.

Remontert komfyrvakt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	93	19

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom gjelder bod med utvendig tilkomst og loftet.
Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Sandra Madelene Stenersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	110	373		2	1030 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Sundet 18 B

Hjemmelshaver

Stenersen Sandra Madelene

Kommentar

Tomten er felles for enhetene på eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde. Området består hovedsakelig av eneboliger og mindre boligbygg.. Det er kort vei til sentrale fasiliteter som dagligvarebutikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Nærområdet byr på gode muligheter for rekreasjon, med gangavstand til skole, barnehage, turstier og grøntområder. Beliggenheten gir et godt utgangspunkt for både hverdagsliv og fritid.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id: 3303 400R

Navn: Skalstadlund boliger (10.4.2013)

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Id: 3303 400R1

Navn: Skalstadlund boliger - mindre endring (26.5.2014)

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er fellesareal for enhetene og er opparbeidet med grus, singel, plen og gress, samt noe vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge eier har ikke utbygger satt inn pipe og ildsted som avtalt ved kjøp/overlevering.

Det pågår en forsikringssak vedrørende utbedring av veranda og takrenner etter takras. Eier opplyser at forholdet er meldt til forsikringsselskapet, men status var uavklart på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 390 000	2022	Gjelder kjøp av bolig

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	8686124			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnkart	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.05.2018	Ikke stemplet	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.02.2020		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VD1263>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon