

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skollenborgveien 30, 3619 SKOLLENBORG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 120, bnr. 16

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 08.04.2024

Rapportdato: 15.04.2024

Oppdragsnr.: 20197-1606

Referansennummer: WC4930

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Berit og Magnus
Sørensen



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

Norsk takst

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



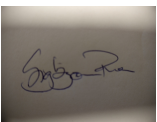
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rua Bygg & Takst AS

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig med 3 enheter.
Boligen er registrert som en 2-mannsbolig.
Leiligheten i 1. etg samt leiligheten mot sydvest i 2. etg er renoveret i 2012. Da ble også deler av vannrør og el-anlegg oppgradert.
Leilighet mot øst i 2. etg fremstår som slitt og må pusses opp.
Utvendig trepanel må påregnes vedlikeholdt.
Veranda i 1 etg har lokale skader i gulv. Rekkverk på veranda utenfor soverom i 1. etg må utbedres lokalt.

Innganger/ganger i 1. etg er uisolerte og kalde.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hoveddel er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Lokalt mosegrad takstein som bør renses.
Taktekkingen over kaldganger i 1. etg er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i metall.
Takstige er montert til piper.
Det er eldre takrenner på tak over kaldganger/innganger i 1. etg.
I eldre takrenner er det skader og enkelte lekkasjer.

Veggene i gammel del i 1. etg har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er ukjent hvilke isolering det er i veggene.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er ukjent hvilke isolering det er i veggene.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kaldloft er isolert med sagflis. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Iht datostemling er de fleste vinduer fra 1982-1985 og 1989 Det er enkelte enkle vinduer av eldre dato i kjeller.
I 2. etg er det enkelte vinduer med 2 enkle glass med ukjent alder.

Bygningen har teak hovedytterdør (tredør med Teakpanel utvendig), dobbel malt hovedytterdør i tre og malt balkongdører i tre.
Malt balkongdør i leilighet i 2. etg fra 1985.
Balkongdør i 1. etg fra soverom fra 1982.
Ytterdører av ukjent alder.
Bygningen har malt hovedytterdør.

Dette gjelder dør mellom gang og leilighet.

Overbygget veranda utenfor soverom i 1. etg med støpt gulv.
Rekkverk i tre med lokal skade.

Veranda i imp tre utenfor stue i 1. etg. Lokale råteskader i gulvbord.

Overbygget veranda i 2 etg. Bjelkelag i tre. Imp gulvbord. Rekkverk i tre.
Støpt trapp ved veranda og ved inngang til leilighet i 1. etg.
Trapp i strekkmeltall ved inngang i 1. etg til leilighet i 2. etg.
Det mangler rekkverk på trapp til veranda i 1. etg.
Garasje:

Fundamentert med støpt ringmur/vegger på grunn.
Jord/grusgulv og imp gulvbord.
2 stk dobler dører i tre.
Takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med papp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflater i leilighet i 1. etg samt i leilighet mot sydvest er renover/nye i 2012. Øvrige overflater er av eldre/ukjent alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved måling er det over 30 mm skjevhet i stue og mer enn 25 mm i kjøkken i 1. etg. I 1. etg er det 30 mm skjevhet i stue. I stue/kjøkken i leilighet mot sydvest er det over 40 mm skjevhet.

Ved befarings er det lite/ingen isolasjon i deler av bjelkelag mot kjeller/krypkjeller. Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.

Boligen har mursteinspipe, mursteinspipe med nytt røykrør (2005), vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Kjeller:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er vann på deler av gulvet ved befarings. Lokale råteskader i enkelte trekonstruksjoner i kjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er rennende vann i del av krypkjeller. I bjelkelag er det observert kjellereddekopper.

Innvendig trapp mellom etasjer i tre. Håndløper på en side. Lokal skade i trinn.

Innvendig har boligen finèrdører. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etg:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Oppkant ved dør er målt til 40 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg montert frittstående kommode og hyller.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Det er yttervegg og tømmervegger mot våtrommet. Undertegnede har foretatt fuktsøk med Protimeter MMS2 inne i rommet, uten at det ble påvist tegn til unormale verdier.

Bad i gang i 2. etg:

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

Veggene har fliser. Taket har smartpanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Det er fare for at lekkasje og bruksvann utenfor dusj kan skade tilliggende konstruksjon da det ikke er oppkant ved dør, og tett fuge mot sokkel i dusj. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via kanal fra loft. Det er foretatt fuktsøk og måling ved sluk i rom under bad. I tillegg ble det sjekket mot vegg i trapp utenfor dusjsone, uten at det ble påvist fukt.

Bad 2

Bad i leilighet mot øst:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet står foran full oppgradering grunnet alder og materialbruk.

Det er belegg på gulv, trepanel på vegger og i tak. Dusjkabinett er nytt i 2023.

Servant på vegg og toalett på gulv.

Stråleovn på vegg over dør.

Naturlig ventilasjon fra loft

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i leilighet i 2. etg mot øst:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr.

I rommet er det og montert vaskemaskin uten at det er montert noen form for lekkasjesikring. Det er skader i bunnplate i vaskeskap. Spor etter mus.

Grunnet alder og tilstand må kjøkkenet renoveres.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leilighet i 2. etg mot sydvest:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vegg mellom benkeplate og overskap er flislagt. Bereder på 20 liter er montert i kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etg (Ballingløv), har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vegg mellom benk og overskap er flislagt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap i 2. etg.

Innvendige vannledninger er stedvis av kobber med plastkappe.

Vanninntak med stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.

Ukjent alder på vannrør.

Det er avløpsrør av plast.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på ca 200 liter.

20 liters bereder er plassert i kjøkkenet i leilighet mot sydvest i 2. etg.

Bereder er montert på kjøkkenet i leilighet i 2. etg mot øst. Ukjent type/størrelse.

Varmepumper er montert i stue i 1. etg (2021) og i leilighet mot sydvest i 2. etg (ukjent alder).

Undertegnede er ikke fagmann på området er varmepumpen er ikke kontrollert.

Det er elektrisk anlegg av varierende alder.

Sikringsskap er plassert i begge etasjer.

Ved befaring ses det enkelte løse kabler og det er ikke fremlagt/mottatt samsvarserklæringer på anlegget.

Grunnet alder på deler av anlegget og synlig tilstand på deler av anlegget bør det foretas en full kontroll av fagkyndig.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstillende gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarsler i hver etasje.

-En i sone utenfor soverom.

-En i sone kjøkken/stue.

-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1890.

Bygningen har betonggrunnmur.

Inngang/kaldgang i 1. etg er fundamentert på piler.

Forstøtningsmur er av betong ved veranda i 1. etg.

Enkelte sprekker.

Terrenget er flatt/faller i hovedsak fra grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL) og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke kjent alder på vann eller avløpsrør. Grunnet alder må det påregnes utskifting av deler av avløpsrør.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	270 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

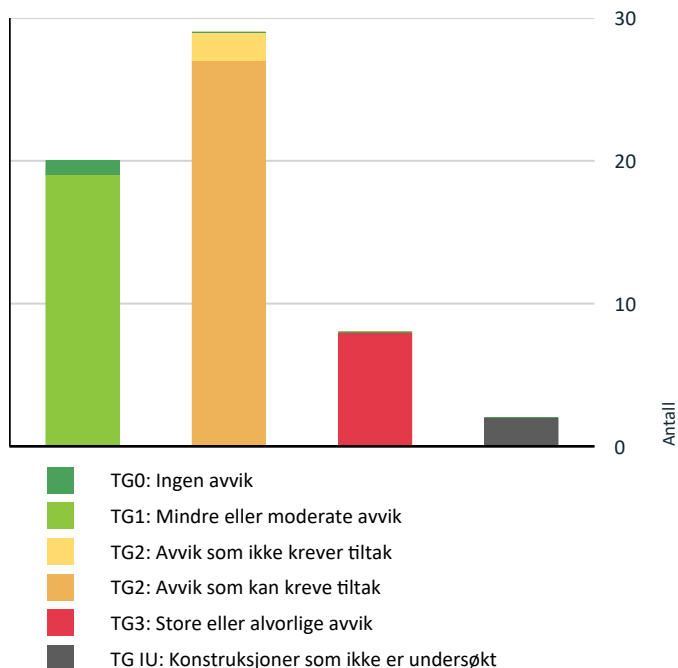
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke innhentet eller mottatt tegninger på eiendommen.

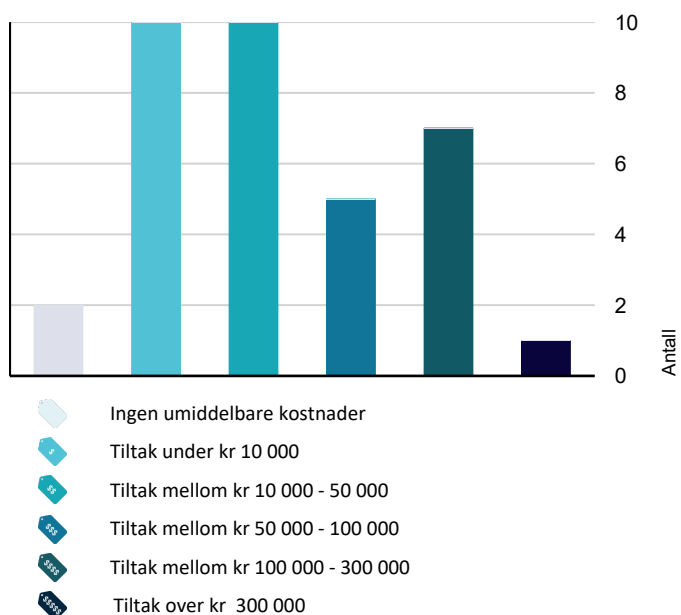
Sammendrag av boligens tilstand

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 rekvirent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet eller mottatt tegninger for eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1890

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier samt tidligere takst. Avvik må påregnes.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Enkelte bygningsdeler som utvendig panel og deler av 2. etg må påregnes renoveret/pusset opp.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Montert ny varmepumpe i leilighet i 1. etg.
2012	Modernisering	Leilighet i 1. etg er renoveret.
2012	Modernisering	Leilighet i 2. etg mot vest er renoveret.
2012	Modernisering	Etablert/montert rør-i-rør i boligen.
2012	Modernisering	Deler av el-anlegget er modernisert i fbm oppussing.
2005	Modernisering	Taktekking på hoveddel er lagt nytt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen på hoveddel er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Lokalt mosegrad takstein som bør renses.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Taktekking - 2

Taktekkingen over kaldganger i 1. etg er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Mosegrodd takstein.

Takstein bør vaskes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.

Takstige er montert til piper.

Det er eldre takrenner på tak over kaldganger/inn ganger i 1. etg. I eldre takrenner er det skader og enkelte lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er eldre takrenner på tak over kaldganger/inn ganger i 1. etg. I eldre takrenner er det skader og enkelte lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Takrenner med lekkasjer og skader må skiftes.

Utbedring av må påregnes der disse ikke er tilfredsstillende ført bort fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i gammel del i 1. etg har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ukjent hvilke isolering det er i veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvise sprekkdannelse i forblending/utvendig puss.

Det gjøres oppmerksom på at det var andre krav til isolering og veggtykkelse for byggeår enn det er iht dagens forskrifter. Lokal utbedring/vedlikehold av utvendig kledning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



📍 TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ukjent hvilke isolering det er i veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det gjøres oppmerksom på at det var andre krav til isolering og veggtykkelse for byggeår enn det er iht dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kaldloft er isolert med sagflis. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Kaldloft er isolert med sagflis. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loft bør vurderes etterisolert og lufting bør utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Iht datostemling er de fleste vinduer fra 1982-1985 og 1989. Det er enkelte enkle vinduer av eldre dato i kjeller. I 2. etg er det enkelte vinduer med 2 enkle glass med ukjent alder.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

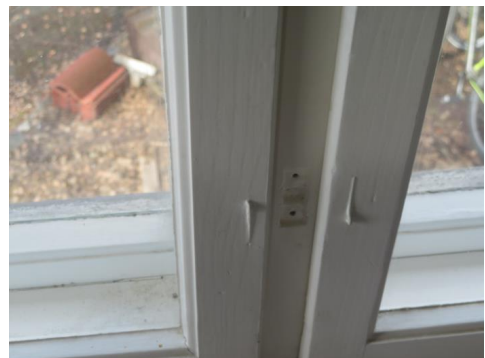
Grunnet alder må det påregnes løpende utskifting og vedlikehold av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Grunnet alder må det påregnes løpende utskifting og vedlikehold av vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør (tredør med Teakpanel utvendig), dobbelt malt hovedytterdør i tre og malt balkongdører i tre. Malt balkongdør i leilighet i 2. etg fra 1985. Balkongdør i 1. etg fra soverom fra 1982. Ytterdører av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

Ytterdører i 1. etg er av ukjent alder. Dobbel dør er vanskelig å åpne/lukke.

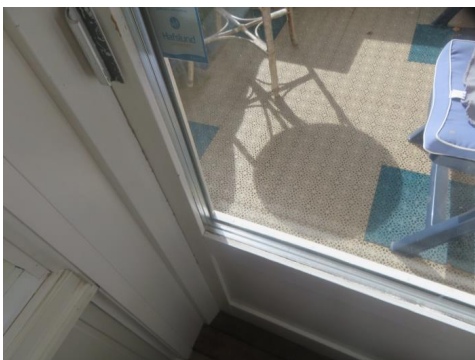
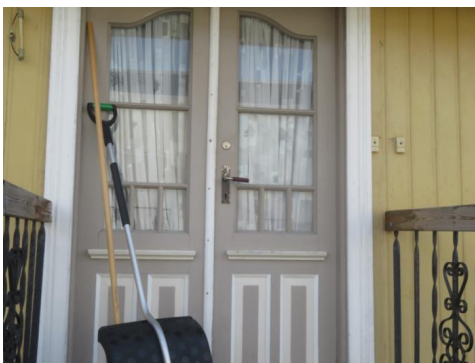
Et teakpanel har falt av ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Grunnet alder og tilstand må det påregnes vedlikehold/justering og evt utskifting av ytterdører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.
Dette gjelder dør mellom gang og leilighet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda utenfor soverom i 1. etg med støpt gulv.
Rekkverk i tre.

Veranda i imp tre utenfor stue i 1. etg. Lokale råteskader i gulvbord.

Overbygget veranda i 2 etg. Bjelkelag i tre. Imp gulvbord. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Veranda i imp tre utenfor stue i 1. etg. Lokale råteskader i gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Råteskader i gulvbord må skiftes.



TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp ved veranda og ved inngang til leilighet i 1. etg.
Trapp i strekkmetall ved inngang i 1. etg til leilighet i 2. etg.
Det mangler rekkverk på trapp til veranda i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler rekkverk på trapp til veranda i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje:

Fundamentert med støpt ringmur/vegger på grunn.
Jord/grusgolv og imp gulvbord.
2 stk doubler dører i tre.
Takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med papp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter og mangelfull innfesting av dører.
Garasjen er kledd med isopor innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og reparasjoner av garasjedører/vegg.
Isopor er brannfarlig når den ikke er tildekket og må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det golv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Overflater i leilighet i 1. etg samt i leilighet mot sydvest er renover/nye i 2012.
Øvrige overflater er av eldre/ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lokale fukskader i laminatgolv i stue i leilighet i 1. etg.
Grunnet alder må det påregnes oppgradering av oveflater i leilighet mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved måling er det over 30 mm skjevhet i stue og mer enn 25 mm i kjøkken i 1. etg.
I 1. etg er det 30 mm skjevhet i stue.
I stue/kjøkken i leilighet mot sydvest er det over 40 mm skjevhet.

Ved befaring er det lite/ingen isolasjon i deler av bjelkelag mot kjeller/krypkjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. 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.

Ved måling er det over 30 mm skjevhet i stue og mer enn 25 mm i kjøkken i 1. etg.

I 1. etg er det 30 mm skjevhet i stue. I stue/kjøkken i leilighet mot sydvest er det over 40 mm skjevhet.

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.

Oppretting av gulv må påregnes ved renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, mursteinspipe med nytt røykrør (2005), vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke brannsikre plate under sotluker, eller vedovn/peis i spisestue i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildstedet.

Brannsikre plater må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er vann på deler av gulvet ved befaring. Lokale råteskader i enkelte trekonstruksjoner i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

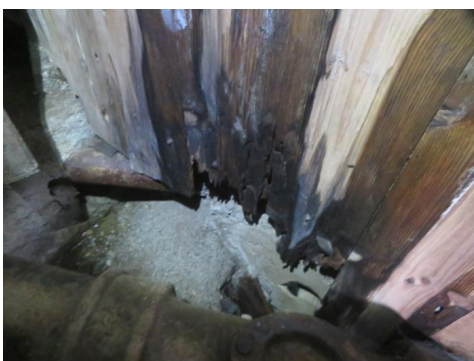
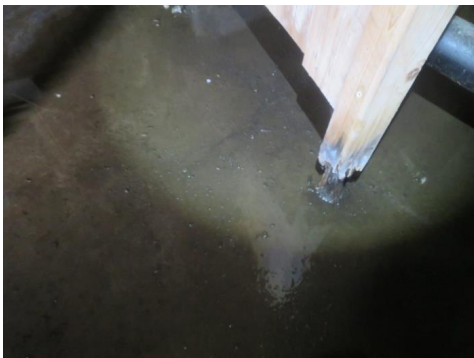
Det er vann på deler av gulvet ved befaring. Lokale råteskader i enkelte trekonstruksjoner i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er rennende vann i del av krypkjeller. I bjelkelag er det observert kjellereddekopper.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Det er rennende vann i del av krypkjeller. I bjelkelag er det observert kjellereddekopper.

Deler av krypkjeller er ikke tilgjengelig og ikke mulig å vurdere.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

• Tiltak:

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Det må påregnes tiltak med fuktsikring av krypkjeller (vann på grunn) samt bedring av ventilering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer i tre. Håndløper på en side. Lokal skade i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Håndløper på en side.

Lokal skade i trinn.

Konsekvens/tiltak

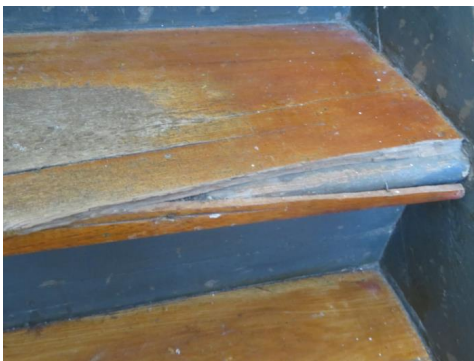
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

• Tiltak:

Håndløper må monteres og skade i trinn utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

! TG 1 Innvendige dører - 2 - 3

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

! TG 2 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har smartpanel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

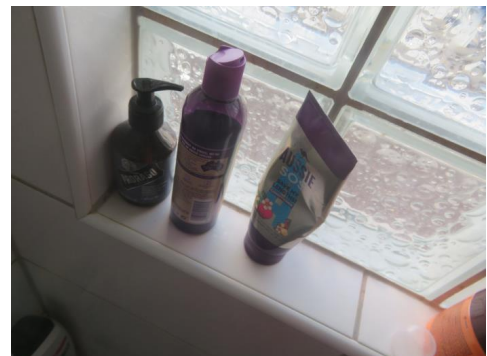
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er vindu med glassbyggerstein i dusj, og dette er i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en høy belastning mot vindu da dette er montert i dusj, og forholdet må sjekkes jevnlig for å unngå skader i konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Det er fare for at lekkasje og bruksvann utenfor dusj kan skade tilliggende konstruksjon da det ikke er oppkant ved dør, og tett fuge mot sokkel i dusj.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Fall mot sluk er målt til 5 mm. Det er fare for at lekkasje og bruksvann utenfor dusj kan skade tilliggende konstruksjon da det ikke er oppkant ved dør, og tett fuge mot sokkel i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres hull i sokkel mot dusj, slik at evt lekkasevann vil kunne gå til sluk. Forhøyet membranoppkant ved dør anbefales etablert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via kanal fra loft.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktsøk og måling ved sluk i rom under bad. I tillegg ble det sjekket mot vegg i trapp utenfor dusjsone, uten at det ble påvist fukt.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Det er foretatt fuktsøk og måling ved sluk i rom under bad av undertegnede takstmann på befaringsdagen. I tillegg ble det sjekket mot vegg i trapp utenfor dusjsone, uten at det ble påvist fukt.



I rom under bad.



I vegg utenfor dusj/trapperom.

2. ETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Bad i leilighet mot øst:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet står foran full oppgradering grunnet alder og materialbruk.

Det er belegg på gulv, trepanel på vegger og i tak.

Dusjkabinett er nytt i 2023.

Servant på vegg og toalett på gulv.

Stråleovn på vegg over dør.

Naturlig ventilasjon fra loft

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

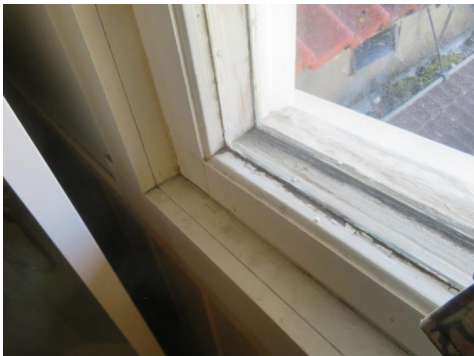
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må påregnes renoverert grunnet alder på tettesjikt og generell tilstand.

Ved befaring ble det ikke påvist skader, men det kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Undertegnede har vurdert at det ikke er nødvendig med en full tilstandsanalyse eller hulltaking i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet m renoveres og evt skjulte skader må utbedres. Estimert for utbedring av skader er kun satt som en vurdering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert sokkelist i nedkant av veggplater i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket, må det monteres sokkelister. Da det er montert dusjkabinett i rommet ved befaring, fungerer rommet slik det er.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Oppkant ved dør er målt til 40 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er enkelte sprekker i fuger mellom gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg montert frittstående kommode og hyller.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er yttervegg og tømmervegger mot våtrommet. Undertegnede har foretatt fuktsøk med Protimeter MMS2 inne i rommet, uten at det ble påvist tegn til unormale verdier.

Årstall: 2024

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet i 2. etg mot øst:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr.

I rommet er det og montert vaskemaskin uten at det er montert noen form for lekkasjesikring.

Det er skader i bunnplate i vaskeskap. Spor etter mus.

Grunnet alder og tilstand må kjøkkenet renoveres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

I rommet er det og montert vaskemaskin uten at det er montert noen form for lekkasjesikring.

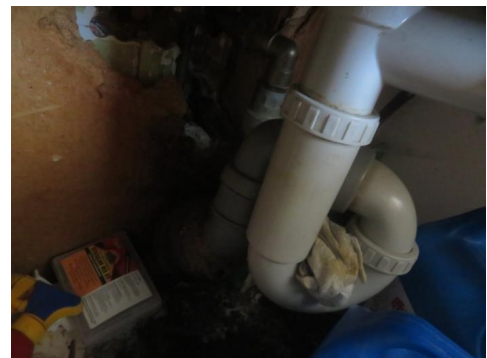
Det er skader i bunnplate i vaskeskap. Spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Grunnet alder og tilstand må kjøkkenet renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Tilstandsrapport

Ventilator må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet i 2. etg mot sydvest:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vegg mellom benkeplate og overskap er flislagt. Bereder på 20 liter er montert i kjøkkenet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Lekkasjedeteksjon er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det bør monteres lekkasjedeteksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. etg (Ballingløv), har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vegg mellom benk og overskap er flislagt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Lekkasjedeteksjon er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i 2. etg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



! TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er stedvis av kobber med plastkappe. Vanninntak med stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller. Ukjent alder på vannrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Tg settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 2 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Ventilasjon

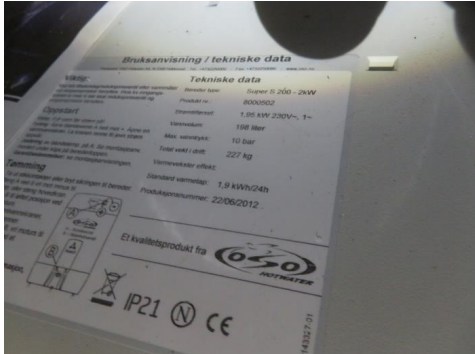
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på ca 200 liter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank - 2

20 liters bereder er plassert i kjøkken i leilighet mor sydvest i 2. etg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Varmtvannstank - 2 - 3

Bereder er montert på kjøkken i leilighet i 2. etg mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsnings fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG IU Andre installasjoner

Varmepumper er montert i stue i 1. etg (2021) og i leilighet mot sydvest i 2. etg (ukjent alder).

Undertegnede er ikke fagmann på området er varmpumpen er ikke kontrollert.

! TG 3 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.

Det er elektrisk anlegg av varierende alder.

Sikringskap er plassert i begge etasjer.

Ved befaring ses det enkelte løse kabler og det er ikke fremlagt/mottatt samsvarserklæringer på anlegget.

Grunnet alder på deler av anlegget og synlig tilstand på deler av anlegget bør det foretas en full kontroll av fagkyndig.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Pusset opp leilighet i 1. et samt bad og leilighet i 2. etg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

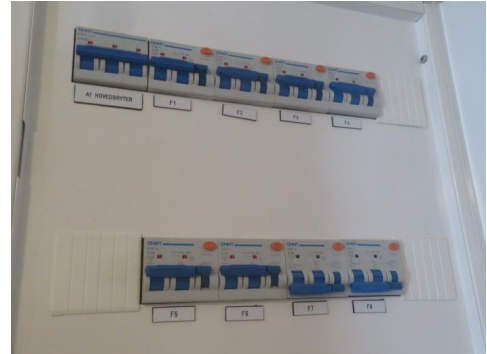
Ja Det er elektrisk anlegg av varierende alder.

Sikringskap er plassert i begge etasjer.

Ved befaring ses det enkelte løse kabler og det er ikke fremlagt/mottatt samsvarserklæringer på anlegget.

Grunnet alder på deler av anlegget og synlig tilstand på deler av anlegget bør det foretas en full kontroll av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.

Tilstandsrapport

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstillende gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslere i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varslere som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Drenering

Dreneringen er fra 1890.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

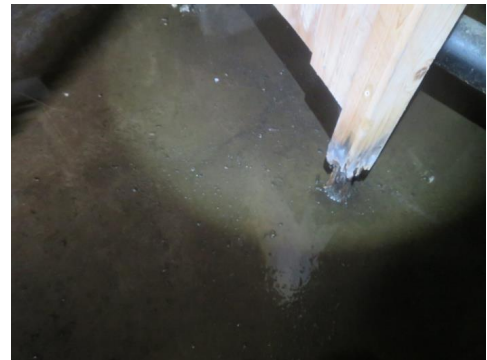
Det er vann i kjeller/krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må foretas tiltak for å unngå at det kommer vann inn i krypkjeller/kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Inngang/kaldgang i 1. etg er fundamentert på pilarer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong ved veranda i 1. etg. Enkelte sprekker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Terrengforhold

Terreng er flatt/faller i hovedsak fra grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Forholdet må ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL) og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke kjent alder på vann eller avløpsrør. Grunnet alder må det påregnes utskifting av deler av avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
270 m²/240 m²

Tomannsbolig: 3 Bod, Spisestue, 2 Stuer, 5 Gang, 4 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Kjøkken, Annet, Vindfang, Trapperom, Stue/kjøkken, 2 Bad, Kott, 2 Garasjer

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 4 800 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Eldre 2-mannsbolig beliggende på Skollenborg. Det er lang solgang og fin utsikt fra eiendommen.

Boligen er bestående av en leilighet i 1. etg som er pusset opp i 2012.

I 2. etg er det en leilighet mot sydvest som er pusset opp i 2012 og en leilighet mot øst som her behov for renovering.

Eiendommen har løpende behov for oppgradering og vedlikehold utvendig.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er registrert som en 2-mannsbolig, men at det er 3 enheter i dag.

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 ² PRIS
1 Otto Amundsens vei 14B ,3610 KONGSBERG 112 m ² 2001 4 sov	18-01-2024	4 100 000	4 300 000	0	4 300 000	38 393
2 Borghild Spitens vei 16 ,3610 KONGSBERG 109 m ² 2006 3 sov	25-08-2022	3 650 000	4 100 000	7 230	4 107 230	37 681
3 Borghild Spitens vei 7 ,3610 KONGSBERG 108 m ² 2005 3 sov	27-10-2022	3 890 000	3 870 000	7 115	3 877 115	35 899
4 Borghild Spitens vei 3 ,3610 KONGSBERG 105 m ² 2005 3 sov	16-11-2023	3 750 000	3 750 000	5 476	3 755 476	35 766
5 Soners vei 4A ,3610 KONGSBERG 109 m ² 2005 4 sov	14-12-2022	3 800 000	3 550 000	0	3 550 000	32 569
6 Borghild Spitens vei 45 ,3610 KONGSBERG 115 m ² 2006 3 sov	30-10-2022	3 700 000	3 700 000	7 115	3 707 115	32 236
7 Kaptein Hannevigs vei 29B ,3619 SKOLLENBORG 127 m ² 1953 2 sov	30-05-2023	2 500 000	2 860 000	0	2 860 000	22 520
8 Grosvoldveien 37 ,3619 SKOLLENBORG 217 m ² 1952 4 sov	11-05-2020	3 400 000	3 300 000	0	3 300 000	15 207

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	40 000
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser. Estimert beløp:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 150 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

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)				
1. etasje	131	7		138	40	1	139
2. etasje	109			109	10	3	112
Kjeller		23		23		31	54
SUM	240	30			50	35	305
SUM BRA	270						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bod 2, Bod 3, Annet , Spisestue , Stue , Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Kjøkken	Bod	
2. etasje	Vindfang , Trapperom , Gang , Gang 2, Stue/kjøkken , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Bad 2, Kott , Gang 3		
Kjeller		Garasje , Garasje 2	

Kommentar

Takhøyden i 2. etasje er dels varierende og vanskelig å måle eksakt. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

I 1. etg er kaldganger ved trapp til 2. etg samt ved inngang til leilighet i 1. etg tatt med og vurdert som BRA-i.

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

I kjeller og garasjer er det kun mindre del som har måleverdig areal grunnet lav høyde. Kryp kjeller og kaldloft er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke innhentet eller mottatt tegninger på eiendommen.

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: Montert ny varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Bygget er gammelt og er ikke vurdert opp mot dagens krav når det gjelder brannskiller mellom enhetene. Det gjøres oppmerksom på at det i dag er 3 enheter i bygget, noe som er et avvik iht opplyst.

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	218	45

Kommentar

Tomannsbolig

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Areal i kjeller gjelder garasjer. Rom under bolig er ikke måleverdig grunnet lav høyde.

Takhøyden i 2. etasje er dels varierende og vanskelig å måle eksakt. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2024	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Berit Sørensen	Kunde
	Magnus Sørensen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	120	16		0	932.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skollenborgveien 30

Hjemmelshaver

Sørensen Berit

Kommentar

Opplyst at det foreligger tinglyst veirett, samt rett til vann og avløp over nabo til eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like ved Skollenborg stasjon.

Det er enkelte eneboliger samt næringsbygg i området.

Fin utsikt og lang solgang samt kort avstand til blant annet skole, barnehage og matbutikk.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål:

Formål ny plan: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Arealbrukstatus: Nåværende

Beskrivelse: Bolig/næring

For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset vei og gårdsplass samt plen og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Prospekt		Prospekt fra 1997 er mottatt.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	06.06.2003	Takst fra 1997 er mottatt.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Skjøte	09.05.1997		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WC4930>

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