

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Ysteriveien 5B H0101, 3618 SKOLLENBORG
 KONGSBERG kommune
 gnr. 54, bnr. 7, snr. 7

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 20863-1200

Referansenummer: SI1836

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**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 fuktøk.

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.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i et bygg oppført på slutten av 1800-tallet og fremstår med normal standard i forhold til alder, men med noe utbedring/vedlikeholdsbehov.

Bygningen er oppført med murkonstruksjon og pussede murfasader.
Taket har sperrekonstruksjon og er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er i lakkert/behandlet metall.
Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, og bygget har malt hovedytterdør.

Boligene er byggesøkt fra næringsformål til boligformål, men ikke reseksjonert fra næring til bolig. Innvendige overflater er hovedsakelig fra 2010, med enkelte unntak.
Innvendig er det en kombinasjon av parkett- og flislagte gulv, malte plater og tapet på vegger.
Badet har fliser og gulvvarmen, men det er avvik knyttet til fallforhold og membranløsning.
Kjøkkenet har profilerte fronter, men det er registrert skader i innredning samt lekkasje på avløp.

Tekniske installasjoner som vannledninger, avløp, ventilasjon, varmtvannstank og vannbåren varme har mangler og usikkerheter, blant annet knyttet til dokumentasjon, slitasje og behov for kontroll. Ventilasjonsanlegget er ikke innregulert og rom mangler tilfredsstillende luftgjennomstrømning.
Elektrisk anlegg har løse kabler, og mangelfull koblinger og dokumentasjon.
Utvendig er det sprekker og løs puss i murfasader, værslitte vinduer og ujevne utearealer med risiko for vannansamling.

Bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten

Boligen har egen garasjeplass i felles garasjerekke, samt disponerer utvendig parkeringsplass.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Hovedytterdøren er stemplet med 2018 i glasset. Årstall for brann- og lydklassifisert dør er ikke kjent.
Leiligheten disponerer uteplassen utenfor stue/kjøkken, som er belagt med belegningsstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Boligen har lakkert tretrapp fra stue til gang ved soverom.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Ifølge eier er dørrammene montert i 2010, men dørbladene er skiftet i 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme (ikke funksjonstestet).
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm.
Det er målt kun lokalt fall til sluk.
Resterende område utenfor dusjhjørnet er tilnærmet flatt.
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 gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Hulltaking bør, så langt det er mulig, utføres på steder med høyest sannsynlighet for fuktskader, vanligvis i dusjonen, hvor fuktbelastningen er størst.
I dette badet er dusjonen plassert mot tilstøtende leilighet.
På grunn av denne plasseringen ble hulltaking utført fra gangen.
Det er viktig å være oppmerksom på at gangen er et mindre sannsynlig sted for å avdekke eventuelle fuktskader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Årstallet på kobberrørene er ikke kjent.
Det er usikkerhet rundt hvilke vannrør som betjener hva og hva som er i drift, da kombinasjonen av rør-i-rør og kobber gjør det utfordrende å få oversikt over situasjonen.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe. Innerdelen er av nyere dato og ble montert i 2024.
Utedelen er fra 2018. Det foreligger ikke faktura på montering eller service.
Kombibereder. Varmer forbruksvarmtvann og benyttes til oppvarming av gulvvarme. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.
Berederen var avslått på befaringsdagen.
Eier opplyser om at gulvvarmen ikke fungerer.

Boligen har vannbåren varme.
Ifølge eier er det vannbåren varme i alle gulv med unntak av entre, bod ved kjøkken og gang utenfor soverom.

Beskrivelse av eiendommen

Det ikke mottatt eller fremvist dokumentasjon på anlegget.
Anlegget var ikke i drift på befaringtidspunktet.

Sikringsskapet er plassert ved kjøkkenet.
Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt
vegg/takmontert belysning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Forstøtningsmurer utenfor leiligheten er av betong.
Terrenget utenfor boligens stue/kjøkken er skrånende med
overflater av belegningsstein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	204 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen. Boden mellom kjøkkenet og tilstøtende seksjon er ikke tegnet inn på plantegningene.

Det foreligger varsel om krav til reseksjonering fra næring til bolig, og forholdet må avklares med kommunen, da dette kan medføre økonomiske og bruksarealet konsekvenser.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

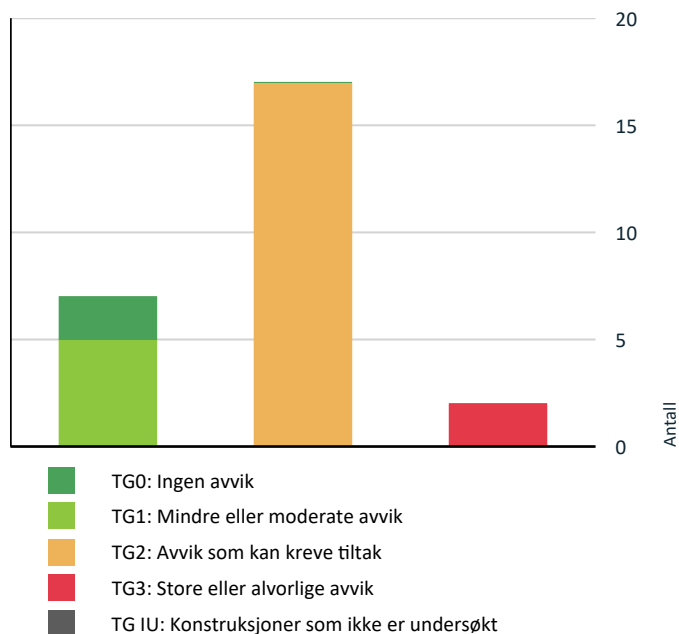
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjeplassen som er oppgitt av eier samsvarer ikke med mottatt seksjoneringstegning.

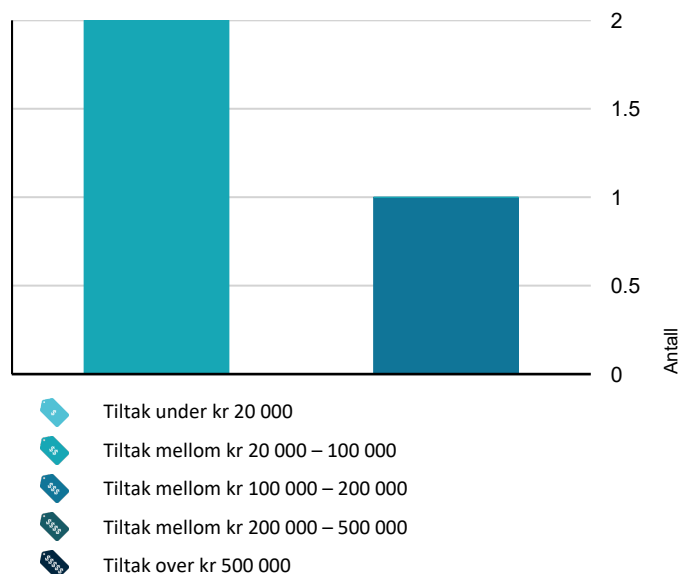
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygningsdeler som inngår i fellesareal, sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten.

Det er ikke mottatt FDV-dokumentasjon i forbindelse med omgjøringen fra næringslokale til bolig. Dette medfører at vurderinger knyttet til utførelse, materialvalg og forskriftsmessighet i større grad baseres på visuell observasjon og tilgjengelig informasjon. Manglende dokumentasjon kan innebære usikkerhet rundt skjulte konstruksjoner og tekniske løsninger.

Tilleggsbygg som garasje er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Basert på registrerte forhold, blant annet usikkerhet knyttet til enkelte branntekniske forhold, VVS-anlegg samt manglende seksjonering fra næringslokale til bolig, vurderes verdifastsettelsen som usikker, og markedsverdien er derfor fastsatt gjennom en skjønnsmessig vurdering.

Det oppfordres til å sette seg nøye inn i eventuelle vedtekter, husordensregler og gjeldene lovverk som gjelder for den aktuelle boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[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 > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1896

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Installert blasert ventilasjon.
2024	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Skiftet dørblader på innvendige dører.
2010	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Montert kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader, samt noe løs og manglende puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og løs eller manglende puss i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og risiko for frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.



Bildet viser sprekker i murte/pussede fasader.



Bildet viser sprekker i murte/pussede fasader.



Bildet viser manglende murpuss.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag/overgang mellom utvendig murpuss og vindu, noe som medfører økt risiko for at vann og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen.

Det er påvist vinduer som er værslitte, med noe oppsprekking i overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres beslag eller annen egnet overgang mellom utvendig murpuss og vindu for å hindre at vann og fukt trenger inn i veggkonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Værslitte vinduer med oppsprekking i overflatebehandlingen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert beskyttelse mot vær og fukt.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.



Bildet viser utett overgang mellom vindu og utvendig murpuss.



Bildet viser værslitt vinduskarm.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør. Hovedytterdøren er stemplet med 2018 i glasset. Årstall for brann- og lydklassifisert dør er ikke kjent.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten disponerer uteplassen utenfor stue/kjøkken, som er belagt med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist ujevne overflater og risiko for vannansamling mot støttemuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket bør ujevne overflater utbedres, og det bør iverksettes tiltak for å sikre tilfredsstillende fall bort fra støttemuren.

Det er nødvendig for å unngå vannansamling, som kan føre til frostskafer og setningskader over tid.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.



Bildet viser svank ved støttemur.



Bildet viser uteplassen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler. For mer informasjon anbefales det å kontakte styret i borettslaget/sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov, noe som blant annet kan påvirke sameiets/borettslagets felleskostnader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser i trappen.

Det er registrert svelling på enkelte vindusforinger.

Området bak lagret vedovn/peis som er plassert mot veggen, er ikke malt.

Det foreligger ikke informasjon om parkettens bredde- og lengdebegrensning i stuen, noe som medfører usikkerhet knyttet til eventuelle bevegelser, da parketten dekker et forholdsvis stort område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør området overvåkes for utvikling av sprekker i flisfuger. Oppstår dette, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skade.

Svelling på vindusforinger bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av materialet, noe som kan føre til behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Det bør påregnes maling av vegg bak vedovn/peis for å sikre et helhetlig estetisk inntrykk dersom ovnen flyttes.

Det bør innhentes dokumentasjon på parkettens bredde- og lengdebegrensning i stuen, da manglende informasjon gir usikkerhet om parkettens egnethet for det aktuelle arealet, noe som kan medføre økt risiko for bevegelser eller skader i gulvet.



Bildet viser lagret vedovn/peis, hvor området bak ikke er malt.



Bildet viser lagret vedovn/peis.

 **Etasjeskille/gulv mot grunn**



Bildet viser svelling på vindusforing



Bildet viser svelling på vindusforing.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Eier opplyser at gulvene er påstøpt med gulvvarme rundt 2010.

Det er registrert stedvis noe glippe mellom underlag og gulvlister.

I stue/kjøkken er flislagt gulv og gulv med parkett målt hver for seg.

1 ETASJE

Entre:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Kjøkken;

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 13 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 16 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom ved trapp:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Gang utenfor soverom:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom ved mot tilstøtende leilighet:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Midtre soverom:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 11 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på gulv, utfordringer med møblering og innredning, samt oppsprekking av gulvskjøter.

Tiltak bør vurderes spesielt ved fremtidig renovering eller utskifting av gulv.

! TG 1 Innvendige trapper - 2

Boligen har trapp belagt med fliser mellom kjøkken og entré.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra stue til gang ved soverom.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Ifølge eier er dørrammene montert i 2010, men dørbladene er skiftet i 2024.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skjolder/merker i taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask og eventuell maling av taket bør utføres for å fjerne skjolder/merker, slik at et estetisk inntrykk ivaretas.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bildet viser skjolder/merker i taket.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme (ikke funksjonstestet). Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm.

Det er målt kun lokalt fall til sluk.

Resterende område utenfor dusjhjørnet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svertesopp i elastisk fug i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hull i gulv ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Svertesopp i elastisk fug i dusjsonen bør vaskes grundig, og fugen bør eventuelt skiftes ut for å hindre videre soppvekst og redusere risikoen for forringelse av materialene.

Forholdet vedrørende fall bør overvåkes jevnlig. For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig fall til sluk, samt tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel.

Eventuelle tiltak kan vurderes, for eksempel ved renovering av badet. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan medføre risiko for vannansamling og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Bildet viser svertesopp i elastisk fuger.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke funnet tegn til mansjett under klemringen i sluket. Løsningen vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da utførelsen vurderes som usikker.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Tilstandsrapport

Dusjarmaturet er montert med trekloss i dusjhjørnet. Dette er et materiale som over tid kan ta skade av vedvarende fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Treklossen bør skiftes ut med et fuktbestandig materiale for å unngå risiko for råte og fuktskader i materialet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan armaturet løsne, og det kan dannes råte i treverket, noe som kan ha negativ innvirkning på innklimaet.



Bildet viser dusjarmatur montert på trekloss.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking bør, så langt det er mulig, utføres på steder med høyest sannsynlighet for fuktskader, vanligvis i dusjonen, hvor fuktbelastningen er størst.

I dette badet er dusjonen plassert mot tilstøtende leilighet.

På grunn av denne plasseringen ble hulltaking utført fra gangen.

Det er viktig å være oppmerksom på at gangen er et mindre sannsynlig sted for å avdekke eventuelle fuktskader.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og stekeovn.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist sprekk i oppvaskkummen, samt lekkasje fra avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Komfyrvakt må monteres.
- Andre tiltak:
- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

For å utbedre avviket må oppvaskkummen skiftes, og røropplegget gjennomgås og utbedres.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for ytterligere vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Bildet viser lekkasje fra avløpsrør.



Bildet viser sprekk i oppvaskkum.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Årstallet på kobberrørene er ikke kjent.

Det er usikkerhet rundt hvilke vannrør som betjener hva og hva som er i drift, da kombinasjonen av rør-i-rør og kobber gjør det utfordrende å få oversikt over situasjonen.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Det er irr på rør.

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

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger kan få plutselige skader.



Bildet viser irr på rør.



Bildet viser kobberør

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsrør i kjøkkenbenk, samt i bod på baksiden av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør utføres nærmere undersøkelser av fagperson for å avdekke årsaken til unormale luktforhold rundt avløpsrør i kjøkkenbenk og bod.

Eventuelle utbedring må gjennomføres av fagperson for å unngå risiko for lekkasjer, vedvarende luktproblemer og eventuelle skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømming.

Eier opplyser at anlegget ikke er innregulert etter montering. Det er kun tilluft på soverom, og det mangler mulighet for overstrømming via ventil eller under dør. Filter er ikke skiftet i 2025.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Anlegget kontrolleres og innreguleres av fagperson for å sikre korrekt luftmengde og god ventilasjon i alle rom.

Det bør etableres mulighet for overstrømming, for eksempel ved å montere ventil eller tilstrekkelig dørspalte, slik at luften kan sirkulere mellom rommene.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert luftkvalitet, risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.



Bildet viser ventilasjonsanlegget.

TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe. Innerdelen er av nyere dato og ble montert i 2024.

Utedelen er fra 2018. Det foreligger ikke faktura på montering eller service.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke etablert avrenning fra utedelen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra utedelen for å unngå isdannelse, som kan føre til skader på bygningen.



Bildet viser utedel.

TG 3 Varmtvannstank

Kombibereder. Varmer forbruksvarmtvann og benyttes til oppvarming av gulvvarme. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.

Berederen var avslått på befaringsdagen.

Eier opplyser om at gulvvarmen ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Kombiberederen var avslått på befaringstidspunktet, og eier opplyser at den ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelse av berederen bør utføres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Defekt bereder kan føre til økte utbedringskostnader, manglende varmtvannsforsyning og redusert oppvarming, samt risiko for vannskader eller følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Da omfanget og eventuelle utbedringer ikke er fullt ut avdekket, gjør dette kostnadsestimatet noe usikkert.

Tiltak må ses i sammenheng med vannbåren varme.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser kombibereder.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.

Ifølge eier er det vannbåren varme i alle gulv med unntak av entre, bod ved kjøkken og gang utenfor soverom.

Det ikke mottatt eller fremvist dokumentasjon på anlegget.

Anlegget var ikke i drift på befaringstidspunktet.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Et fordelerskap var låst på befaringsdagen.

Det på påvist irr på kobling i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

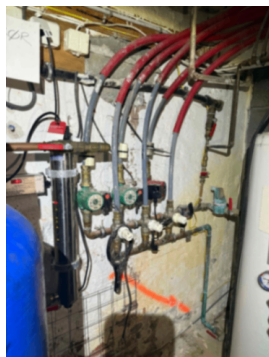
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmeanlegget og fordelerskapet bør inspiseres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler før bruk, da det ikke har vært i drift i en periode.

Konsekvensen av utilgjengelig fordelerskap og et ikke kontrollert anlegg er at skjulte feil eller lekkasjer ikke oppdages, noe som kan medføre skader på anlegget og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak må ses i sammenheng med kombibereder.

Tilstandsrapport



Bildet viser sirkulasjonspumper for gulvvarmen som er plassert felles tekniske rommet.



Bildet viser irr på rørkobling.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 ved kjøkkenet.

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)?
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.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

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?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjekker 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 sikringsskap

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

Nei

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

Ja

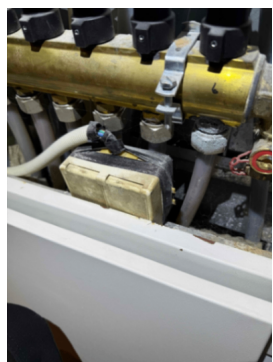
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er påvist kabler innvendig og utvendig på fasaden utenfor leiligheten som ikke er tilstrekkelig festet og/eller avsluttet, samt ufullstendig dokumentasjon på utført el-arbeid. Det anbefales derfor en el-kontroll av boligen.

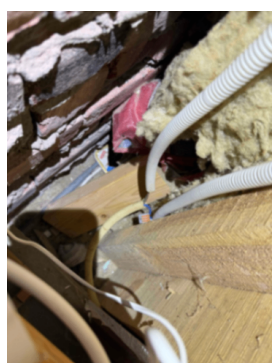
Tilstandsrapport



Bildet viser sikkringskapet.



Bilet viser løs kontakt.



Bildet viser kabler og koblinger som ikke er korrekt avsluttet i egnet koblingsboks.



Bildet viser ødelagt utvendig koblingsboks.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer utenfor leiligheten er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist synlig armering i støttemuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Synlig armering bør sikres eller tildekkes for å hindre korrosjonsskader og forringelse av muren, noe som kan føre til redusert bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.



Bildet viser støttemuren.

! TG 0 Terrengforhold

Terrengtet utenfor boligens stue/kjøkken er skrånende med overflater av belegningsstein.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er påvist gjennomføringer og dører mot naboileilighet med manglende brannmotstand og tetting.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverk og håndløpere i trappeløpet slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det elektriske anlegget må umiddelbart kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avverge fare for liv, helse og materielle verdier.

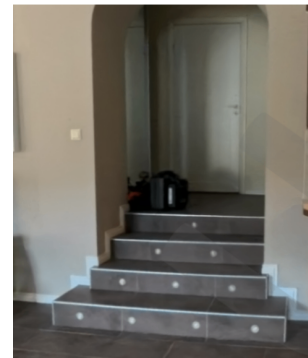
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og vurdere nødvendige tiltak dersom forhøyede verdier påvises, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helserisiko for brukere av boligen.

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang og kostnad for eventuelle utbedringer.

Manglende brannmotstand og utilstrekkelig tetting i gjennomføringer og dører mot naboileilighet en økt risiko for at brann og røyk kan spre seg raskt mellom boenhetene. Dette kan føre til betydelig redusert personsikkerhet, økt fare for materielle skader og manglende oppfyllelse av gjeldende branntekniske krav.



Bildet viser trapp mellom stue og gang.



Bildet viser trapp mellom kjøkken og gang.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert garasje oppført med støpt plate på mark og bindingsverk med utvendig stående trekledning.

Garasjen har valmtak tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp i lakker/behnadlet metall.

Innvendig er det synlig bindingsverk uten isolasjon.

Det er montert en leddport i tre, samt et enkeltvindu i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

204 m²/204 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad,
Stue/kjøkken, Gang, 3 Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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 4 600 000

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

1 900 000

Tillegg for andel fellesformue + **103 516**

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Leilighet med tre soverom og garasjeplass, beliggende i landlige omgivelser med gode solforhold og fine rekreasjonsmuligheter.

Basert på registrerte forhold, blant annet usikkerhet knyttet til enkelte branntekniske forhold, VVS-anlegg samt manglende seksjonering fra næringslokale til bolig, vurderes verdifastsettelsen som usikker, og markedsverdien er derfor fastsatt gjennom en skjønnsmessig vurdering. I tillegg medfører eiendommens type og standard at det foreligger få eller ingen direkte sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller med omsetning nært i tid.

Det er derfor benyttet omsetninger av tilnærmet sammenlignbare eiendommer i området, slik som vist nedenfor. Disse eiendommene ligger imidlertid noe geografisk fra takstobjektet og/eller har omsetning noen år tilbake i tid. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene. Det begrensede utvalget av sammenlignbare eiendommer medfører økt usikkerhet i verdifastsettelsen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kaptein Hannevigs vei 41 ,3619 SKOLLENBORG 66 m² 1964 2 sov	23-09-2025	2 200 000	2 420 000		2 420 000	36 667
2 Dalsveien 12 ,3619 SKOLLENBORG 65 m² 1953 2 sov	21-01-2025	2 100 000	2 060 000		2 060 000	31 692
3 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 92 m² 1896 2 sov	10-12-2025	2 100 000	2 080 000	125 927	2 205 927	22 978
4 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 111 m² 1892 2 sov	10-05-2022	1 900 000	1 950 000	55 182	2 005 182	18 065
5 Ysteriveien 5A ,3618 SKOLLENBORG 153 m² 1869 3 sov	13-02-2022	1 990 000	1 990 000	61 135	2 051 135	13 406

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

Felleskostnader	Kr.	39 996
Kommunale gebyrer: Eiendomsskatt, renovasjon, slam. (estimert)	Kr.	6 100
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 310 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 350 000

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

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

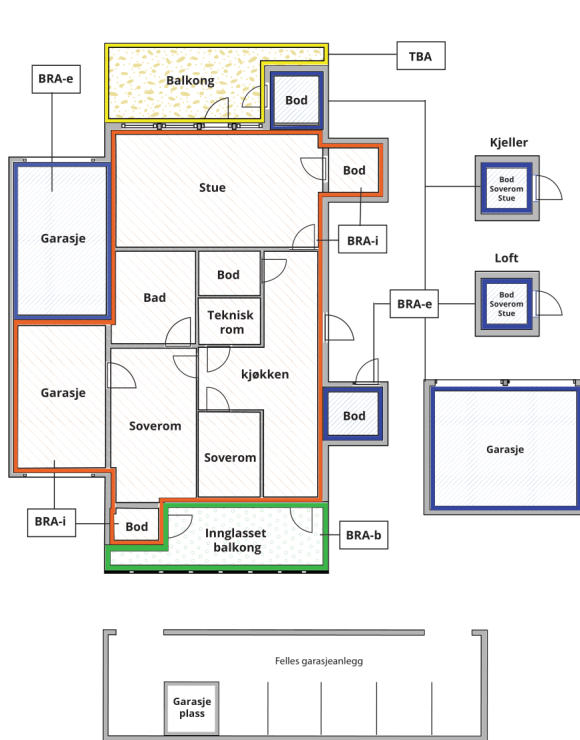
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	204			204	
SUM	204				
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2		

Kommentar

Leiligheten benytter en uteplass med belegningsstein foran inngangspartiet utenfor stue/kjøkken. Arealet utgjør ca. 75 m². Arealet er noe skjønnsmessig vurdert på grunn av utformingen.

Arealet er oppmålt uten hensyn til nivåforskjellene i etasjen, og er målt fra murvegg i boden mot tilstøtende leilighet bak kjøkkenet.

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.

Rom utenfor boenheten som eier/rekvirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal). Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen. Bodan mellom kjøkkenet og tilstøtende seksjon er ikke tegnet inn på plantegningene.

Det foreligger varsel om krav til resekksjonering fra næring til bolig, og forholdet må avklares med kommunen, da dette kan medføre økonomiske og bruksareal konsekvenser.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Montering av varmepumpe.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

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.

Rom utenfor boenheten som eier/revkirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)
Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.
Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Garasjeplassen som er oppgitt av eier samsvarer ikke med mottatt seksjoneringstegning.

Kommentar

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Irmantas Kairelis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	54	7		7	3738 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Ysteriveien 5B

Hjemmelshaver

Kairelis Irmantas

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.
Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

Boligselskap

Herredshuset Sameie

Felles formue

Kr. 103 516 31.12.2024

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag

Organisasjonsnr

912876055

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med fine ute- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Beliggenheten gir gode solforhold gjennom store deler av dagen, og det er omtrent 15 km til Kongsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Kommuneplan
Id: KPLAN2020
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030
Formål: LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er fellesareal for alle enhetene, og deler av tomten er lett skrånende og består av en kombinasjon av plen/gress, noe vegetasjon samt partier med belegningsstein og singel.

Tinglyste/andre forhold

Bruksrett.
2000/67-2/26
06.01.2000 Gjelder inntil 5 år mot månedlig leie kr 100,-
OVERFØRT FRA: KNR:3303 GNR:54 BNR:7
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Det er usikkert hva bruksretten gjelder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.11.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	20.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.06.2024	Gjelder seksjon 7	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.12.2024	Gjelder bruksendring fra næring til bolig.	Gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Varsel om krav til reseksjonering fra næring til bolig på gbnr. 54/7 snr. 7 - Ysteriveien 5B	10.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI1836>

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