

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hedenstadveien 32 , 3619 SKOLLENBORG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 113,113, bnr. 105,117, snr. 0,0

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 20197-1954

Eiendomsverdi ref nr: YC6984

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

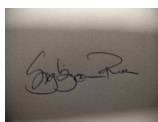
Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Stian Rolfsen



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

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel beliggende i landlig boligområde ved Labro/Lysmya.

Garasje fra 2008 som er etterisolert og kledd innvendig i 2019. Lokalt vedlikehold må påregnes.

Boligen er bygget i 1970, påbygget i 2002 og fremstår som løpende vedlikeholdt og oppgradert. Det er mange nye overflater i 2021/22-25 og nye våtrom og kjøkken i underetasjen i 2021.

Det er enkelte behov for utbedringer og vedlikehold ut og innvendig jfr teknisk beskrivelse.

Tomten er oppgradert i 2024 med asfalt og belegningsstein.

Det er i tillegg en naturtomt på 934 m2 med Gnr 113/117 som tilhører eiendommen.

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Det er nedløp ved stue hvor rør er montert feil.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilbygg fra 2002:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Tilbygg kjøkken:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dette gjelder de fleste vinduer, men ikke alle.

Enkelte av vinduene er vanskelige å åpne/lukke (håndtak er tungt).

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdøra er ny i 2024. Balkongdør i 1. etg er fra 2021.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Dels overbygget veranda utenfor stue/kjøkken i 1. etg.

Enkelte skjevheter.

Trapp i imp tre fra veranda til terreng.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Enkelte skader i laminatgulv.

Mange overflater er av nyere dato/pusset opp i 2025/26.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved tilfeldig målinger i enkelte rom, registreres det ikke

høydeforskjeller over 15 mm. Det gjøres oppmerksom på at boligen var bebodd og at det kan være områder med større høydeforskjeller. Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved tilfeldig målinger i enkelte rom, registreres det ikke høydeforskjeller over 15 mm. Det gjøres oppmerksom på at boligen var bebodd og at det kan være områder med større høydeforskjeller.

Boligen har elementpipe, vedovn i begge etasjer og sotluke/feieluke. Vedovner er nyere.

Underetasje:

Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 0.

Boligen har malt tretrapp.

Rekkverk er 85 cm. Det er 13 cm mellom spiler. Håndløper er ikke

montert.

Trappen er ytterligere vurdert under punktet HMS i rapporten.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet i 1. etg er fra 2002.

Dels oppgradert i 2021.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Det er 2 sluk i rommet. Det er ikke fall til sluk ved dusj. 15 mm fall til

sluk ved vaskemaskin. Oppkant ved dørterskel er ca 40 mm men

ukjent høyde på selve tettesjiktet.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett

og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i trapperom/trapp mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom i hybel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon er fremvist.

Belegg på gulv med varmekabler.

Våtromsplater på veggene og malte plater i himling.

Opplegg til vaskemaskin.

Feilkappet våtromsplater og manglende fuge mellom våtromsplater

og sokkell list.

Ingen ventilasjon i rommet.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot

sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen

av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er montert blandebatteri på vegg.

Bereder samt samleskap for vann er plassert i skapet.

Det er ingen ventilerings.

Beskrivelse av eiendommen

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

Bad i hybel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad fra 2021.

Belegg på gulv med varmekabler.

Våtromsplater og malt mur på veggene. Malte plater i himlingen.

Wc, dusjkabinett samt innredning med servant, skuffer og speilskap.

Benkeplate over rom til trykktank.

Det er ikke fall til sluk iht gjeldende forskrift.

Veggene har baderomsplater og malt mur. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot

sluk er målt til 28 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen

av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og

dusjkabinett.

Benkeplate over rom for vanninntak og trykktank.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Våtrommet ligger mot murvegg/yttervegg og annet våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hybel:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Hoveddel:

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

Det er kitchenboard og fliser på deler av vegger.

Deler av innredning er nyere.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Enkelte innvendige vannledninger er av kobber.

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

Deler av anlegget er fra 2002 og deler fra 2021.

Det er avløpsrør av plast.

Deler av avløp er fra 2002 og deler fra 2021.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmepumpe (luft til luft) er montert i kjellerstue og i 1. etg.

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

Det er gjennomført service på varmpumpe i 2021 ifølge tidligere eier.

Sikringskap er plassert i vindfang i underetasjen med fordelerskap i hybel.

Det meste av elanlegget er fra 2002 og 2021.

Da det er utført betydelige arbeider på elanlegg i 2021.

Det henvises til faktura fra Forenede montører samt kunden for mer informasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av stedlige løsmasser.

Dreneringen er fra 2017 i følge tidligere takst..

Det er gjort tiltak med drenering på baksiden av boligen i forbindelse med at det ble lagt inn kommunalt vann i 2024.

Avslutning av grunnmursplast er ikke tilfredsstillende.

Bygningen har betonggrunnmur. Innvendig er det stedvis montert

Ytong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrenget faller mot grunnmur på baksiden av boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er i tillegg vannledning og trykktank fra egen brønn på tomta som ikke er i bruk i dag, men som kan benyttes til vanning etc.

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

[Gå til side](#)

Innvendig trapp:

Rekkverk er 85 cm. Det er 13 cm mellom spiler. Håndløper er ikke montert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	235 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m ²
Totalpris	4 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av boligen er ikke mottatt eller fremvist.

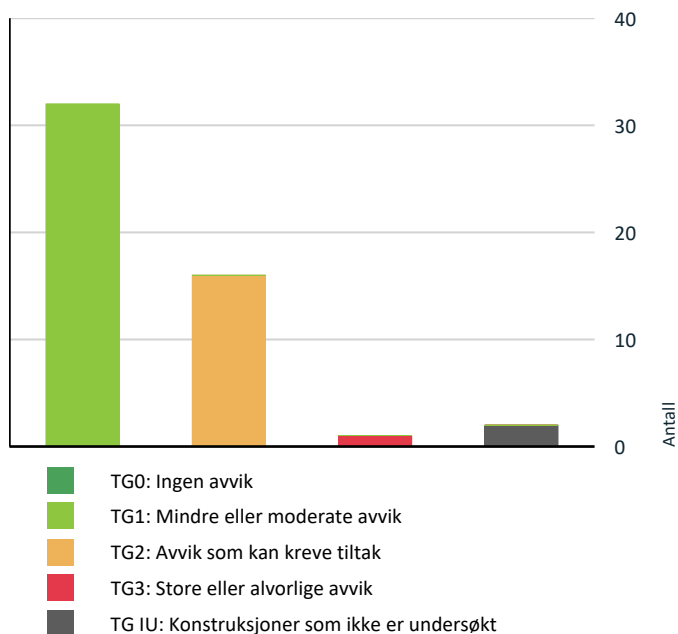
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av garasjen er ikke mottatt men det foreligger godkjent byggetillatelse til oppføring av garasje som samsvarer med dagens bygg.

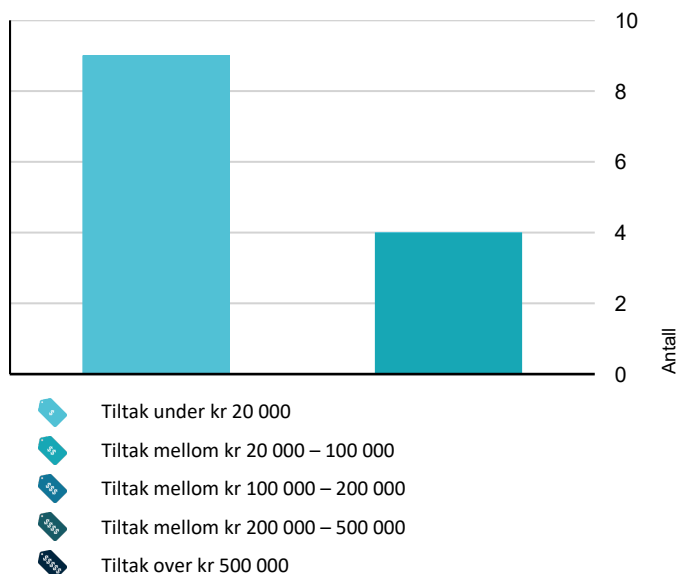
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningsesakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom i hybel > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Bad i hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom i hybel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad i hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken i hybel > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeår er hentet fra midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Påbygget bolig. Ukjent hva som er påbygget, men ut fra det som er synlig gjelder det kjøkken og stue.
2021	Modernisering	Innvendig overflater er i hovedsak renovert i årene 2021-2025.
2022	Ombygging	Underetasjen er ombygget til hybel. Det er etablert kjøkken samt bad og vaskerom i hybeldel.
2024	Modernisering	Oppgradert gårdsplass/tomt. Lagt inn kommunalt vann.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Taktekingen er vurdert at er fra 2002 da boligen er påbygget. Avvik må påregnes. Undertak med rupanel, papp samt sløyfer og lekter. Vindskier og isbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

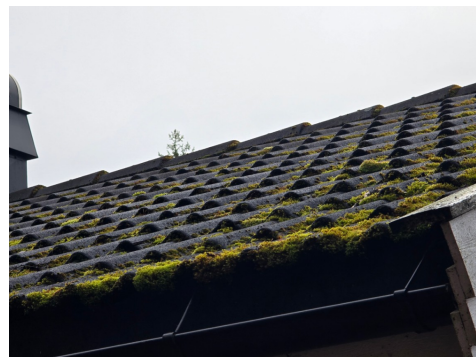
Det er en del mose på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose på takteking kan redusere forventet levetid og det bør gjennomføres vask av takteking.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Det er nedløp ved stue hvor rør er montert feil.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er nedløp ved stue hvor rør er montert feil. Dette medfører at vann ikke følger rør innvendig slik det skal.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp må bygges om slik at det fungerer slik det skal og ikke gir høy fuktbelastning mot grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Feilmontert nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er begrenset lufting bak trekledning. Det er avvik ut fra dagens måte å montere kledning på (krysslufting), men den er montert etter normal måte for byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke funnet skader som følge av monteringsmåte.



TG 1 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Tilbygg fra 2002:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Tilbygg fra 2002 i følge godkjenning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er avvik:

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.

Det er ikke tett dampspærre rundt ettermonterte "downlights". Spor etter mus på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Utbedre isolering, tape plast ved gjennomføringer og etablere bedre lufting mellom isolasjon og undertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygg kjøkken:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert på byggesøknad.

Tilstandsrapport



Bygningen har trevinduer med koblet glass.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdøra er ny i 2024. Balkongdør i 1. etg er fra 2021.

! TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er ikke kjent men vurderes at er montert da tilbygget ble bygget i 2002.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Dels overbygget veranda utenfor stue/kjøkken i 1. etg. Enkelte skjelheter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Dette gjelder de fleste vinduer, men ikke alle. Enkelte av vinduene er vanskelige å åpne/lukke (håndtak er tungt).

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Enkelte av vinduene er vanskelige å åpne/lukke (håndtak er tungt). Vindu på et soverom har kondensmerker/svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpne/lukke mekanismen må smøres opp.
Vindu med fukt/kondensmerker må vaskes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i imp tre fra veranda til terreng.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Enkelte skader i laminatgulv.

Mange overflater er av nyere dato/pusset opp i 2025/26.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Enkelte skader i laminatgulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skadene har ikke stor betydning for overflatene, men det kan vurderes å gjøre lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skade i gulv i stue i 1. etg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved tilfeldig målinger i enkelte rom, registreres det ikke høydeforskjeller over 15 mm. Det gjøres oppmerksom på at boligen var bebodd og at det kan være områder med større høydeforskjeller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved tilfeldig målinger i enkelte rom, registreres det ikke høydeforskjeller over 15 mm. Det gjøres oppmerksom på at boligen var bebodd og at det kan være områder med større høydeforskjeller.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i begge etasjer og sotluke/feieluke. Vedovner er nyere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er fra byggeår og mer enn halvparten av forente brukstid har passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Eldre piper har større mulighet for sprekkdannelse og vedlikehold/renoverings tidspunkt nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking er foretatt av undertegnede på befaringdagen.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Rekkverk er 85 cm. Det er 13 cm mellom spiler. Håndløper er ikke montert.

Trappen er ytterligere vurdert under punktet HMS i rapporten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etg er fra 2002.
Dels oppgradert i 2021.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm. Det er 2 sluk i rommet. Det er ikke fall til sluk ved dusj. 15 mm fall til sluk ved vaskemaskin. Oppkant ved dørterskel er ca 40 mm men ukjent høyde på selve tettesjiktet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er 2 sluk i rommet. Det er ikke fall til sluk ved dusj. 15 mm fall til sluk ved vaskemaskin. Oppkant ved dørterskel er ca 40 mm men ukjent høyde på selve tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende fall til sluk kan gi enkelte vannsamlinger på gulvet ved tett sluk eller evt lekkasjevann. Ved reovering må man påse at det etableres fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke synlig tetting rundt rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Dagens løsning gir økt fare for fukt i konstruksjon. Ved reovering må det påses at det etableres tetting rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utette rørgjennomføringer i gulv.



Sluk i plast uten synlig membran.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hulltaking ved trapp.

[UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL](#)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon er fremvist.

Belegg på gulv med varmekabler.

Våtromsplater på veggene og malte plater i himling.

Opplegg til vaskemaskin.

Feilkappet våtromsplate og manglende fuge mellom våtromsplater og sokkellist.

Ingen ventilasjon i rommet.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

[UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL](#)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert feilmontering/kapping av enkelte våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Feilkappede plater gir økt fare for fuktskader ved vannbelastning. Det er utett rørgjennomføring i vegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utett rørgjennomføring.



Manglende fuge mellom sokkel list og våtromsplate.

[UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL](#)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

[UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL](#)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



[UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL](#)

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert blandebatteri på vegg.
Bereder samt samleskap for vann er plassert i skapet.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er ikke montert ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Bedre ventilering må etableres.

For å lukke avviket må det etableres avtrekk fra rommet samt tilluft.
Våtrom uten ventilasjon har økt fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

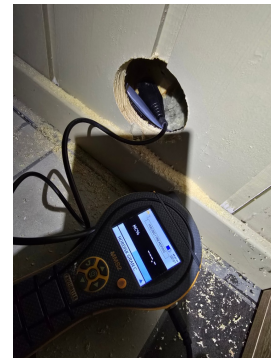
Beskrivelse

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

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringsdagen.



Hulltaking mot vaskerom.



UNDERETASJE > BAD I HYBEL

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad fra 2021.

Belegg på gulv med varmekabler.

Våtromsplater og malt mur på veggene. Malte plater i himlingen.

Wc, dusjkabinett samt innredning med servant, skuffer og speilskap.

Benkeplate over rom til trykktank.

Det er ikke fall til sluk iht gjeldende forskrift.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og malt mur. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det er ikke fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Ved lekkasje kan det bli stående vann på deler av gulv hvor det ikke er etablert fall.

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Benkeplate over rom for vanninntak og trykktank.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Våtrommet ligger mot murvegg/yttervegg og annet våtrom.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kitchenboard og fliser på deler av vegger. Deler av innredning er nyere.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I HYBEL

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

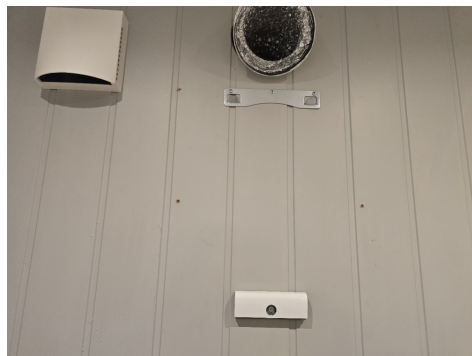
Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Ventilator er ikke montert. Det er klargjort for ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet. Ventilator må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Enkelte innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør fra byggeår.

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 utskifting av rør.

Vannrør fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette gjelder kun deler av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vannrør i kobber.

! TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

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

Deler av anlegget er fra 2002 og deler fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Deler av avløp er fra 2002 og deler fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft) er montert i kjellerstue og i 1. etg. Undertegnede er ikke fagmann på området er varmpumpen er ikke kontrollert. Det er gjennomført service på varmpumpe i 2021 ifølge tidligere eier.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i vindfang i underetasjen med fordelerskap i hybel.

Det meste av elanlegget er fra 2002 og 2021.

Da det er utført betydelige arbeider på elanlegg i 2021.

Det henvises til faktura fra Forenede montører samt kunden for mer informasjon.

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.
2021 Det er utført mye arbeid på anlegget i forbindelse med renovering. For mer info må det gjennomføres en gjennomgang av fagkyndige.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på alt arbeid.

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

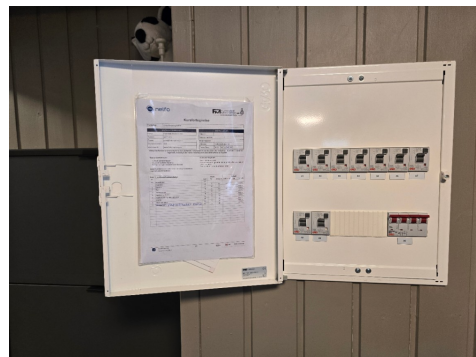
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Sikringsskap er plassert i vindfang i underetasjen med fordelerskap i hybel.

Det meste av elanlegget er fra 2002 og 2021.

Da det er utført betydelige arbeider på elanlegg i 2021.

Det henvises til faktura fra Forenede montører samt kunden for mer informasjon.



Fordelerskap i hybel.



Hovedskap.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av stedlige løsmasser.

TC 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2017 i følge tidligere takst..

Det er gjort tiltak med drenering på baksiden av boligen i forbindelse med at det ble lagt inn kommunalt vann i 2024.

Avslutning av grunnmursplast er ikke tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er gjort tiltak med drenering på baksiden av boligen i forbindelse med at det ble lagt inn kommunalt vann. Avslutning av grunnmursplast er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmursplast uten topplist gir økt fare for at det kommer fukt inn mellom plasten og grunnmur.

Det er usikker tetting/fuktsikring av øvrige vegger under terreng. Forholdet må følges med på slik at det ikke oppstår skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fall mot grunnmur.

TC 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Innvendig er det stedvis montert ytong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TC 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet faller mot grunnmur på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Terrengtet faller mot grunnmur på baksiden av boligen.

Ved fall på terreng mot grunnmur, gir dette økt fare for fukt mot konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres fall vekk fra grunnmur slik at det ikke er høy fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er i tillegg vannledning og trykktank fra egen brønn på tomte som ikke er i bruk i dag, men som kan benyttes til vanning etc.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsledning har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre vann/avløpsrør har høyere potensiale for skader. Ved oppgradering av avløpsnett bør det vurderes å skifte rør.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendig trapp:

Rekkverk er 85 cm. Det er 13 cm mellom spiler. Håndløper er ikke montert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Innvendig trapp:

Rekkverk er 85 cm. Det er 13 cm mellom spiler. Håndløper er ikke montert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappen bør utbedres slik at den tilfredstiller dagens krav mot fall og ulykker.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke om det bør gjøres tiltak mot radon.



Innvendig trapp.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m²/186 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, 2 Gang, 4 Soverom, Spisestue, Bad/vaskerom, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 700 000

Konklusjon markedsverdi

4 700 000

Markedsvurdering

Enebolig med hybel beliggende i landlig boligområde ved Labro/Lysmya. Kort avstand til Arsenalet, skoler og barnehage samt matbutikk og idrettsanlegg. Boligen er løpende vedlikeholdt og oppgradert i 2002 og 2021/22/24/25.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hedenstadveien 51 ,3619 SKOLLENBORG 104 m ² 1935 3 sov	11-11-2025	3 550 000	3 900 000		3 900 000	37 500
2 Hedenstadveien 62 ,3619 SKOLLENBORG 180 m ² 1994 6 sov	12-06-2025	6 300 000	6 650 000		6 650 000	29 821
3 Hedenstadveien 17 ,3619 SKOLLENBORG 161 m ² 1897 4 sov	08-10-2025	6 000 000	5 750 000		5 750 000	23 185
4 Skrimsledta 16 ,3615 KONGSBERG 153 m ² 1964 3 sov	12-08-2025	3 350 000	3 300 000		3 300 000	20 886
5 Skrimsledta 14 ,3615 KONGSBERG 142 m ² 1964 2 sov		2 900 000	2 900 000		2 900 000	20 423
6 Skrimsledta 20 ,3615 KONGSBERG 162 m ² 1965 2 sov	01-12-2025	3 000 000	2 900 000		2 900 000	17 901
7 Skrimsledta 7 ,3615 KONGSBERG 145 m ² 1965 2 sov	23-05-2024	2 500 000	2 900 000		2 900 000	17 901
8 Hedenstadveien 84 ,3619 SKOLLENBORG 149 m ² 1901 3 sov	29-08-2024	2 800 000	3 650 000		3 650 000	16 591

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	27 000
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser. Estimert beløp:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 470 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 750 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 950 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	44
Underetasje	88	7		95	13
SUM	186	7			57
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, spisestue, bad/vaskerom		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, gang i hybel, vaskerom i hybel, bad i hybel, stue/kjøkken i hybel	Bod under veranda	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

ALH for underetasjen gjelder plating/overbygget inngangsparti (13 m²).
"bod" under veranda er tatt med som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av boligen er ikke mottatt eller fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Lagt inn kommunalt vann. For øvrig se oversikt under "tilbygg/modernisering" i rapporten.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		42		42		33	75
SUM		42				33	75
SUM BRA	42						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

ALH gjelder loift hvor himlingshøyden er under 1,9 meter og ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av garasjen er ikke mottatt men det foreligger godkjent byggetillatelse til oppføring av garasje som samsvarer med dagens bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Sigbjørn Rua Stian Rolfsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	113	105		0	1440.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hedenstadveien 32

Hjemmelshaver

Rolfsen Kjersti Kjendalen, Rolfsen Stian

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	113	117		0	934 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Hedenstadveien 32

Hjemmelshaver

Stian Rolfsen og Kjersti Kjendalen Rolfsen

Kommentar

Tomten ligger i bratt skrånende terreng mellom boligen og Solstad og er ikke egnet til boligformål. Tomten er en naturtomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med hybel beliggende i landlig boligområde ved Labro/Lysmya. Kort gangavstand (ca 1 km) til skoler og Arenalet.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er i tillegg en privat brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten hvor boligen er plassert er pent opparbeidet med asfalt, belegningsstein og plenarealer. Det er mye oppgraderinger i 2024. Tomten med bnr113/117 er en ren naturtomt som ligger i bratt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen. Garasje er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeår er hentet fra tidligere takst og info fra tidligere eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje på 42 m2 bygget i 2008.

Støpt plate på mark. Ringmur i lettklinker.

Veggene er oppført med mineralullisolert bindingsverk og kledd utvendig med trepanel.

Saltak med A-takstoler i tre. Taket er tekket med takstein.

Gulv på loft for lagring.

Det er vedlikeholdsbehov på takrenner samt isbord.

Gulvet har slitasje.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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