

Tilstandsrapport

norm
TAKST & RÅDGIVNING

 Leilighet i kombinasjonsbygg

 Storgata 17, 3510 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

gnr. 318, bnr. 79, snr. 19

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 28.03.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 14964-1405

Referansenummer: LL1315

Autorisert foretak: Norm AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Kristoffersen



norm
TAKST & RÅDGIVNING



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

Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Energieffektivisering:

Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger for energiøkonomiske tiltak. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Petter Kristoffersen

Petter Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

petter@norm.as

932 87 642



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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendom beliggende i Storgata i Hønefoss sentrum.
Gangavstand til kollektivtransport og alt av hva byen har å by på.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligblokk fra 1954 oppført som mur- og betongkonstruksjon.
Takkonstruksjon er tilnærmet flat med membrantekking.
Blokken har totalt 5 etasjer. I 1. etasje er det forretningslokaler og inngang til felles trapperom. For øvrige etasjer er det leiligheter.

Felles trapperom med nyere porttelefon og heis.
Overflater med slipt betong for gulver, samt malte slette vegger og himlinger. Støpt trapp i slipt betong utførelse med rekkverk på én side og håndløper på vegg.

I kjeller er det fellesrom med boder.

BEBYGGELSEN:

Leilighet med bruksareall på 40 m².
Bod i kjeller på ca 4 m², merket med nr. 19.

STANDARD:

Leiligheten fremstår med normal standard, men har en del slitasje for overflater og innredning.
Oppvarming består av radiator tilkoblet sentralvarmeanlegg og strøm via stråleovn for bad. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Hovedsakelig skjult elektrisk opplegg.

OM TOMTEN:

Eiet tomt i sameiet. Hoveddel av tomt er bebygd og øvrig del er asfaltert område rundt bygning med vei og fortau. Det følger ikke parkeringsplass til leiligheten.

Leilighet i kombinasjonsbygg - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra ca. 1977.
Ytterdør i finert utførelse som brann- og lyddør (B30-dB30).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie.
Himlinger: Malt strie.

Etasjeskiller i betong.

Rettløpstrapp i tre fra vindfang til stue.
Det er også enkel tretrapp inne i bod. Denne var hovedsakelig tildekket på befaring.

Finerte dører med pyntelister.

Garderobeskap i entré

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom med ukjent alder. Ingen dokumentasjon er fremvist.
Malt strie og fliser på vegger. Malt strie for himling.
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Oppvarming med stråleovn.
Plastsluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse. Ukjent tettesjikt på vegger, spesielt om det er benyttet våtromsgrunning og maling for malt strie.

Utstyrt med servantinnredning m/heldekkende servanttopp, speilskap, klosett og dusjkabinett. Kran for tilkobling av vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk ventil tilkoblet antatt sentralavtrekk. Tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt benkebeslag med kum og kjøkkenplater med bakvegg over benkeplate
Utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig metall hovedvannledninger inn til leilighet med stoppekraner.
Synlige vannføringer i: Kopper/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast. Ukjent alder.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Felles sentralvarmeanlegg i sameiet m/fjernvarme. Går til oppvarming og varmt forbruksvann.

Innlagt fiber fra Altibox.
Porttelefon.

Vannbåren varme fra sentralvarmeanlegg til radiator i stue.

Sikringsskap i bod med hovedbryter og tre automatsikringer.
Hovedsakelig skjult elektrisk opplegg. Felles sikringsskap med forankoblet vern og strømmåler i felles gang (ikke besiktiget av takstmann).

Ingen synlig brannslukningsapparat eller brannvarsler i leiligheten.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	44 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	44 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i kombinasjonsbygg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

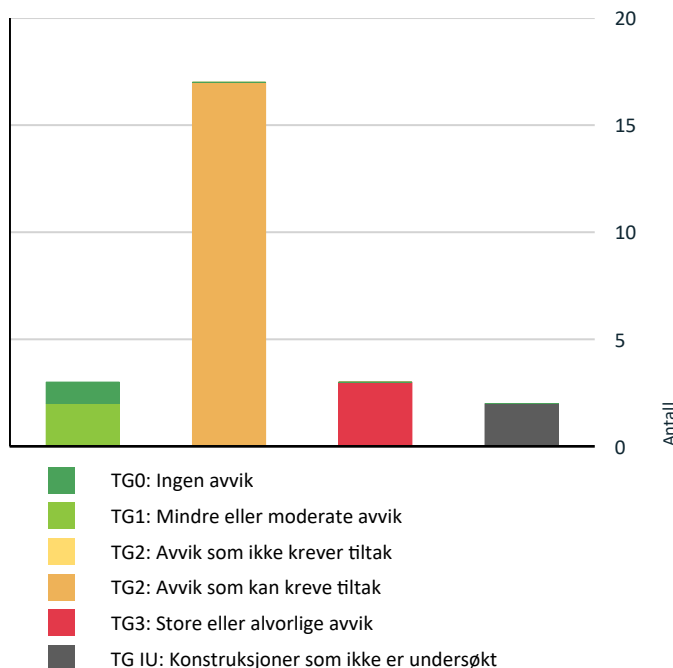
Det var ikke inntegnet soverom på tegninger oversendt fra kommunen.

Soverom tilfredsstiller ikke krav for ventilasjon til oppholdsrom iht. dagens krav.

Ferdigattest er gitt bygget den 1/3-1958. Fasadeoppussing og påbygg 6 etasje er godkjent den 30/11-1978. Ominnredning/bruksendring til 9 leiligheter er godkjent den 24/2-1988. Bruksendring fra kontor til 3 hybler godkjent 08.05.2001. Bruksendring fra forsamlingsformål til matbutikk godkjent den 8/2-2005. Rehabilitering av leilighet og sammenslåing av seksjon 9 og 14. Det er godkjent søknad om fasadeendring/takoverbygg/tilbygg den 16/10-2017. Ferdigattest er gitt fasadeendring den 5/12-2019. Heis er gitt ferdigattest den 4/8-2021.

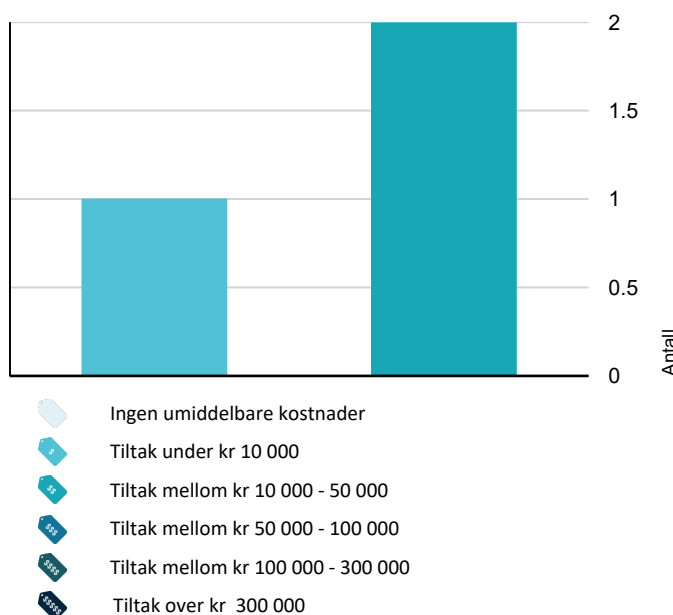
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i kombinasjonsbygg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Vannlekkasje 2024 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 3. etasje - leilighetsplan > Kjøkken m/åpen løsning > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje - leilighetsplan > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 3. etasje - leilighetsplan > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Overflater Gulv

! Våtrom > 3. etasje - leilighetsplan > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Sluk, membran og tettesjikt

! Våtrom > 3. etasje - leilighetsplan > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Sanitærutstyr og innredning

! Våtrom > 3. etasje - leilighetsplan > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

LEILIGHET I KOMBINASJONSBYGG



Byggeår
1954

Kommentar
Forretningsfører.

Standard

Normal standard på leiligheten utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår med noe høy slitasje i senere år. Utvendig har bygget har normal grad av vedlikehold.

UTVENDIG

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra ca. 1977.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har kondensmerker.

Vinduer er værslitte og bærer preg av slitasje.

Punktert isolerglass er registrert. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Slitasje for mekanisme til vinduer.

Vinduer har høyt varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

Vinduer er modne for utskiftning.



Dører

Ytterdør i finert utførelse som brann- og lyddør (B30-dB30).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessig utførelse rundt sikkerhetslås. Det antas også at dette er på bekostning av brannklassifisering dør til.

Spekk i dørblad, stedvis gjennomgående.

Bruksmerker registrert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utskiftning må påregnes.



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt strie.

Himlinger: Malt strie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvelling i skjøter for lamiantgulv.

Diverse bruksmerker på gulv- og veggflater.

Misfarginger for vegger og himlinger. Strie er løs fra underlag enkelte steder.

Sparkelmerker utenpå strie flere steder.

Gulv er ikke lagt etter legganvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig fra hverandre.

Befaring 28.03.2025:

Det er store fuktskader for laminatgulv i leiligheten etter vannlekkasje i 2024, se eget punkt for vannlekkasje. Forhold gis TG3.

Konsekvens/tiltak

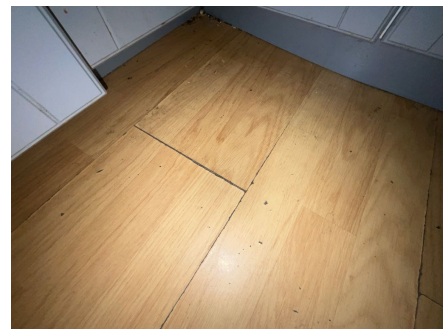
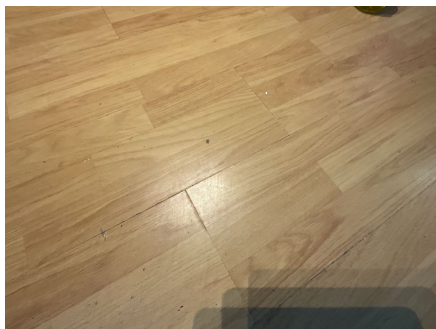
- Tiltak:

Utskiftning av gulvflater berørt av vannskade må påregnes. Kostandsestimat er gitt for dette forholdet.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper er være påregnelig med utskiftning/utbedringer for overflater generelt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

I leilighet ble det målt ca. 14 mm høydeforskjell i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 27 mm. Stikkprøvebasert.

Vurdering av avvik:

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

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

Rettløpstrapp i tre fra vindfang til stue.

Det er også enkel tretrapp inne i bod. Denne var hovedsakelig tildekket på befaring.

Vurdering av avvik:

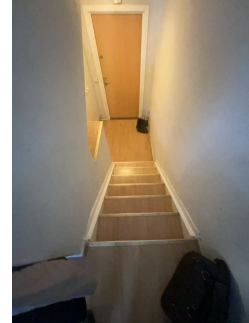
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Enkelte sprekker mellom laminat i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Finerte dører med pyntelister.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på vrider og låsekasser.

Malingsflass/krakeleringer, misfarginger og diverse bruksmerker på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.



TG IU Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entré

Tilstand på fast inventar er ikke vurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad.

TG 2 Vannlekkasje 2024

I 2024 ble det oversvømmelse fra bad grunnet tilstopping i sluk ved bruk av dusj. Det tok noe tid før vanntilførsel ble stengt. Vann rant ut fra bad og ut på gulv i stue/kjøkken. Vann rant så videre ned trapp til entré. Det er opplyst fra sameiet at det kom vann ned i underliggende leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannskader i leiligheten hadde pr. befæringsdato ikke være meldt inn forsikringselskapet og det hadde ikke vært utført videre undersøkelser av skadetakstmann e.l for å kartlegge eksakt omfang.

På befaring 28.04.2025 ble det utført ny fuktmåling i delevegg mot bad, fuktsøk på gulvflater i stue/kjøkken, trapp og entré. Det ble ikke registrert unormale verdier, men det kan ikke utelukkes avvik i lukkede konstruksjoner. Det er ikke kjent hvor fort og hvordan vann utenfor våtrom ble tørket opp. Hvis det tok lang tid med uttørring er det forhøyet risiko for at det kan ha oppstått sopp- og muggsporer under laminatgulv e.l.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å føre videre undersøkelser vedrørende eventuelt skjulte skader etter vannlekkasje.

VÅTROM

3. ETASJE - LEILIGHETSPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med ukjent alder. Ingen dokumentasjon er fremvist.

3. ETASJE - LEILIGHETSPLAN > BAD/VASKEROM

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie og fliser på vegger. Malt strie for himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skruehull, slitasje og enkelte misfarginger på vegger. Det er også skruerhull for fliser.

Begrenset mulighet for besiktigelse av vegger med fliser da dusjkabinett må demonteres for full adkomst.

To svimerker i himling.

Det er uegnede materialer i våtsonen (strie).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Materiale (malt strie) er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk grunnet dusjkabinett, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, og forkorte levetiden til materialet.

Skruehull i våtsone bør tettes med silikon.

Overflater må rengjøres. Maling av overflater med strie ved bruk av våtromsmaling må også påregnes



3. ETASJE - LEILIGHETSPLAN > BAD/VASKEROM

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Oppvarming med stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilfredstillende fall til sluk iht. krav. Deler av fall på gulv mot sluk er slakt.

Det er målt 19 mm høydeforskjell fra kant ved dusjkabinett (15 cm fra sluk) til topp membran ved dør. Kravet for høydeforskjell til sluk er 25 mm.

Begrenset mulighet for besiktigelse av gulv med fliser under dusjkabinett, da dette må demonteres for full adkomst/besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann på gulvflater bør unngås. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

3. ETASJE - LEILIGHETSPLAN > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse. Ukjent tettesjikt på vegger, spesielt om det er benyttet våtromsgrunning og maling for malt strie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert. S

luk hadde begrenset tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen grunnet dusjkabinett og manglende rengjøring.

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier i området på gulv bak klosett. Her var det vann på gulv, vurderes å komme fra kondens grunnet sildring i klosett. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med konstruksjonen. Se mer info under tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett er en forutsetning for videre bruk av våtrom, da vann på overflater bør unngås. Sluk må rengjøres regelmessig.

Fuktsøk med fuktindikator kan gi utslag med forhøyede verdier grunnet gulvvarme eller andre strømførende materialer som er skjult i konstruksjonen.

Indikator kan også gi utslag på fukt som er på riktig side av membran. Fuktsøk med fuktindikator er derfor ingen sikker kilde for å påvise avvik i konstruksjonen, men kan gi indikasjoner på at videre undersøkelser kan være hensiktsmessig.



3. ETASJE - LEILIGHETSPLAN > BAD/VASKEROM

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med servantinnredning m/heldekkende servanttopp, speilskap, klosett og dusjkabinett. Kran for tilkobling av vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker og enkelte fuktsvellinger for servantinnredning.

Misfarginger for porselen til klosett og i dusjkabinett.

Det sildret vann i klosett på. Dette vil kunne føre til meget høyt vannforbruk og kodens på klosett. Det var kondens på klosett på befaringsdato.

Rust/ korrusjon i nedkant av speil.

Konsekvens/tiltak

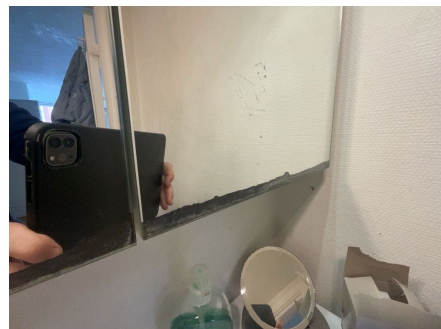
- Tiltak:

Sildring av vann i klosett må stoppes, ta kontakt med rørlegger.

Det anbefales å smøre silikon der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.

Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier, men ut ifra tilstand kan utskiftninger være påregnelig.

Tilstandsrapport



3. ETASJE - LEILIGHETSPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk ventil tilkoblet antatt sentralavtrekk. Tilluft under dør.

3. ETASJE - LEILIGHETSPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkkeninnredning, uten å påvise unormale forhold. Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forhøyede verdier med fuktindiaktor på gulv bak klosett, se «Sluk, membran og tettesjikt».

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se «Sluk, membran og tettesjikt».

KJØKKEN

3. ETASJE - LEILIGHETSPLAN > KJØKKEN M/ÅPEN LØSNING

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt benkebeslag med kum og kjøkkenplater med bakvegg over benkeplate. Utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, microbølgeovn og kjøl/frysenskap. Opplegg for vaskemaskin i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Diverse bruks- og slitasjemerker på innredning/benkeplate.

Front for overskap over platetopp hadde ødelagt innfesting og var ikke montert på befarig.

Skade i fremkant av benkeplate mot skjøt.

Skade i hjørne av platetopp.

Innredning har diverse fuktsvellinger med blant annet:

Fuktsvellinger på front under kum.

Fuktsvellinger i skjøt for benkeplate.

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i skrog til kjøl/frysenskap og benkeskap under kum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper er det påregnelig med utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det anbefales å smøre silikon der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.



3. ETASJE - LEILIGHETSPLAN > KJØKKEN M/ÅPEN LØSNING

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig metall hovedvannledninger inn til leilighet med stoppekraner.

Synlige vannføringer i: Kobber/metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det var ingen ventil på soverom.

Synlig smuss/støv rundt ventil i himling på bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil eller vindusventil på soverom.

Ventilasjonskanal på bad og eventuelt fra kjøkken bør rengjøres.



TG IU Varmesentral

Felles sentralvarmeanlegg i sameiet m/fjernvarme for oppvarming og varmt forbruksvann.

TG 2 Andre installasjoner

Innlagt fiber fra Altibox.

Porttelefon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Porttelefon fungerte ikke på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes. Ta kontakt med sameiet.



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra sentralvarmeanlegg til radiator i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Gjelder ledningsnett og radiator. Radiator er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i bod med hovedbryter og tre automatsikringer.

Hovedsakelig skjult elektrisk opplegg. Felles sikringsskap med forankoblet vern og strømmåler i felles gang (ikke besiktiget av takstmann).

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?

Ja

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

Ja

11. 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 Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med EI-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Utetthet for gjennomføring i sikringsskap gis TG3. Kostnadsestimat er gitt for tetting av hull og utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

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

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

Ingen synlig brannslukningsapparat eller brannvarsler i leiligheten. Brannslukningsapparat må kjøpes inn og røykvarsler må monteres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

44 m²/40 m²

Leilighet i kombinasjonsbygg: Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Entré

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Kr 1 400 000

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

1 750 000

Tillegg for andel fellesformue	+	1 834
Fradrag for andel felles gjeld	-	30 939

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked eiendommen den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Beregninger

Årlige kostnader

Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.	17 000
Felleskostnader inkl. betjening av fellesgjeld. Kostnader inkluderer TV/internett og a-konto for varme.	Kr.	39 552
Kommunale avgifter for eiendomsskatt og renovasjon må påregnes.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i kombinasjonsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i kombinasjonsbygg	Kr.	1 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 400 000
--	------------	------------------

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

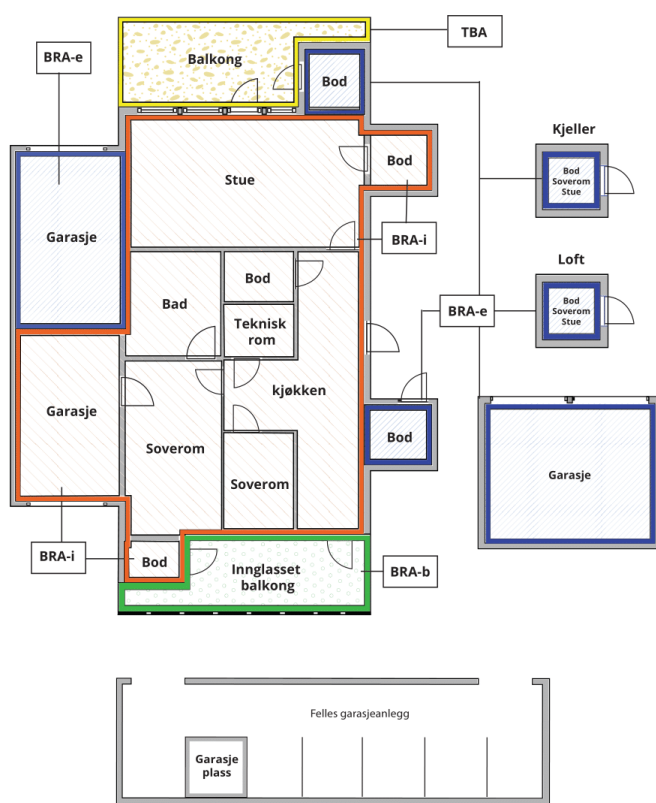
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 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 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

Leilighet i kombinasjonsbygg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje - leilighetsplan	37			37	
Adkomstplan	3			3	
Felles kjeller m/boder		4		4	
SUM	40	4			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje - leilighetsplan	Stue, Kjøkken m/åpen løsning, Soverom, Bad/vaskerom, Bod		
Adkomstplan	Entré		
Felles kjeller m/boder		Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Takhøyde leilighetsplan: Målt 2,52 m, men vil kunne variere.

Takhøyde adkomstplan Målt 2,48 m, men vil kunne variere.

Bod i felles kjeller ble ikke besøkt på befaring da nøkkel ikke var å oppdrive. Areal er hentet fra tidligere takstrapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det var ikke inntegnet soverom på tegninger oversendt fra kommunen.

Soverom tilfredsstiller ikke krav for ventilasjon til oppholdsrom iht. dagens krav.

Ferdigattest er gitt bygget den 1/3-1958. Fasadeoppussing og påbygg 6 etasje er godkjent den 30/11-1978.

Ominnredning/bruksendring til 9 leiligheter er godkjent den 24/2-1988. Bruksendring fra kontor til 3 hybler godkjent

08.05.2001. Bruksendring fra forsamlingsformål til matbutikk godkjent den 8/2-2005. Rehabilitering av leilighet og

sammenslåing av seksjon 9 og 14. Det er godkjent søknad om fasadeendring/takoverbygg/tilbygg den 16/10-2017. Ferdigattest

er gitt fasadeendring den 5/12-2019. Heis er gitt ferdigattest den 4/8-2021.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ytterdør til leiligheten vurderes å ikke tilfredstille brannkrav grunnet tilstand.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i kombinasjonsbygg	38	2

Kommentar

Leilighet i kombinasjonsbygg Bod i kjeller er ikke medtatt etter gammel målestandard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2023	Petter Kristoffersen	Takstingeniør
	Bassie Kwadjo Kamara	Kunde
27.5.2024	Petter Kristoffersen	Takstingeniør
	Bassie Kwadjo Kamara	Kunde
28.3.2025	Petter Kristoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	318	79	0	19	1004.3 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgata 17

Hjemmelshaver

Kamara Bassie Kwadjo

Kommentar

Leilighet: H0307.

Boligselskap

Sameiet Storgaten 17

Eierandel

42 / 2579

Forretningsfører

Ringbo BBL

Organisasjonsnr

979909497

Felles formue

Kr. 1 834 31.12.2014

Felles gjeld:

Kr. 30 939 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Ringerike Kommune.

Sentrumsformål - nåværende.

Krav vedrørende infrastruktur.

Båndlegging for regulering etter pbl.

Tinglyste/andre forhold

- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	20.09.2023		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	28.03.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet		Nei
Situasjonskart	28.03.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører.	02.04.2025	Felles formue, fellesgjeld og felleskostnader ble oversendt fra Ringbo.	Innhentet		Nei
Dokumentasjon på bad			Eksisterer Ikke		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.10.2023	
2	18.06.2024	
3	18.06.2024	
4	18.06.2024	
5	18.06.2024	
6	07.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonene som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatretslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende. For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvisning til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.