

Tilstandsrapport



Enebolig



Hansteens gate 9 , 3616 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 7271, bnr. 1

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20256-2016

Eiendomsverdi ref nr: VO1992

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud



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.

Reiersrud Eiendom AS

Reiersrud Eiendom AS har kontor i Øvre Eiker, og har Østlandet som nedslagsfelt.

Vi utfører blant annet:

- Bolig-/tomtetaksering
- Verdi-/tilstandsrapporter
- Skadetaksering
- Husinspeksjoner
- Bistand ved skader
- Ferdigbefaring av nybygg
- Arealmåling

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold.



Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Den besiktigede eiendommen er bestående av en eldre enebolig oppført på 1800-tallet. Byggeår er ikke kjent. Kommunen anslår byggeår å være en gang mellom 1825-1849. 1849 er da valgt å settes som byggeår. Dette er da kun et anslag. Boligen er renoverert, og tilbygget/ombygget i perioden 1956-1969. Det ble da også etablert kjeller under deler av boligen.

Boligen går over 1 plan. Grovkjeller under deler av boligen.

Boligen inneholder:

Kjeller 4x boder.

1.etasje: Stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, entre, trapperom

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Boligen er av eldre dato, men er stedvis oppgradert. Sist med nytt taktekke, oppgradert kjøkken, el-anlegg, og overflater innvendig i 2025. Varierende alder/ tilstand på bygningsdeler.

Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert/ begrenset restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert stedvis avvik. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det må av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

Det skal også nevnes at boligen var bebodd og fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Hele rapporten må leses i sammenheng.

Enebolig - Byggeår: 1849

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til rør i grunn.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Panel på langvegger ble skiftet i 2012. Panel på gavlvegger er fra 1956, og 1972. Kledningen opplyses å være overflatebehandlet i 2012 og 2020.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilkomst til loft via luke i gavlvegg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har en inngangsdør av tre med isolerglass, av ukjent alder

Boligen har en terrasseplattning på 16m², på boligens gavl. Adkomst fra hage. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon

Boligen har en terrasseplattning på 13m², ved inngangsparti.

Terrassen er konstruert med trekonstruksjon

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har panel, panelplater, malte plater, badromspanel.

Gulv har laminat, belegg.

Himling har panel, takess.

Overflater er dels fornyet i 2025.

Boligen har etasjeskiller bestående av trebjelkelag over grovkjeller, og over uinnspiserbar krypkjeller

Pipe:

Boligen har murt teglpipe fra byggeår/1956, som er heltekket over tak.

Ildsted:

Boligen har en nyere peisovn på stue og i spisestue.

Boligen har en enkel grovkjeller, med boder. Murte/ støpte vegger, og støpt gulv. Det er krypkjeller del av kjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen glatte dører, som antas å være fra 1956.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er av ukjent/ varierende alder. Gulv og sluk er fra 1956.

Sanitærutstyr og dusjkabinett er fra 1999. Vegger er fra 2008.

Badet inneholder klosett, vask med innredning, dusjkabinett, og enkelt opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med takess.

Vegger er belagt med badromspanel.

Gulvet er belagt med belegg.

Badet har sluk av støpejern.

Rommet er mekanisk ventilert i vegg.

Badet er dels noe oppusset i 2008, som egeninnsats av tidligere eier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er fra 2010 og 2025

Kjøkkeninnredningen har glatte speil fronter, laminert benkeplate, vaskesum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin.

Himling er belagt med malte plater.

Vegger er belagt med malte plater.

Gulv er belagt med laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Varmepumpe:

Det er installert varmpumpe.

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmvannsbereder plassert på bod.

Fabrikkår: 2003

Volum: 200 liter.

El-anlegg:

Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappegang til kjeller. Nytt sikringsskap i 2006. Anlegget er fornyet i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen er oppført på støpt ringmur, med trebjelkelag beliggende over krypkjeller/ grovkjeller

Bygningen er beliggende på relativt en flat tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

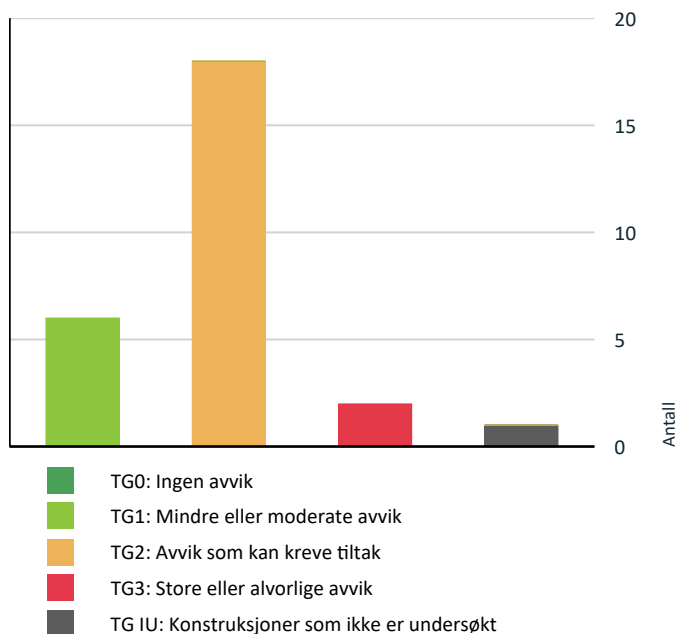
[Gå til side](#)

Enebolig

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

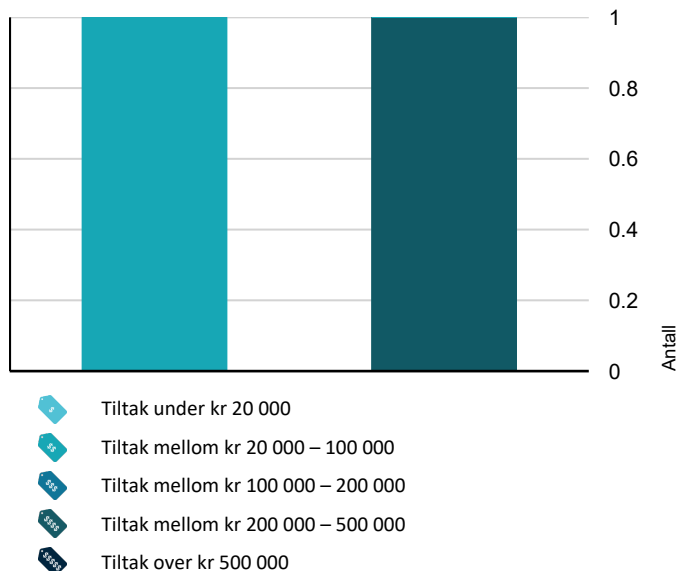
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen. Selv om det generelt sett er gitt ferdigattest på en bolig, kan det være endringer på boligen som ikke er fanget opp av denne. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/området, samt kommunens info om eiendommen, og sammenligne disse med faktiske forhold. Det anbefales også alltid å lese eiers egenerklæring.

En tilstand på en bygningsdel henger veldig ofte sammen med andre forhold og bygningsdeler. Hele rapporten MÅ derfor leses i sammenheng.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå, om ikke noe annet er beskrevet.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse grundig mot bruk/ innredning av rom.

Tilstandsrapporten er stikkprøve basert. Benevnede avvik er eksempler. Det kan derfor være avvik som ikke er konkret nevnt, eller avdekket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Estimerte kostnader er kun et svært enkelt anslag, og er ikke et endelig estimat. Ønsket tilstand/standard og omfanget av behovet for utbedringer er avgjørende. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Eiendommen og taktekket var snødekt ved befaring, med de begrensninger det gir for besiktigelsen.

Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for originalt bygg. Eiendommen er SEFRAK registrert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! 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.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1849

Kommentar
Byggeår er hentet fra tidligere salgsannonse.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Bygget har en enkel eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt. Nylig oppgradert med nytt taktekke, oppgradert kjøkken, el-anlegg og overflater.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til rør i grunn.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Uvisst hvor vannet er ført. Må evt undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å lede vannet fra taknedløp til drenskum eller tilsvarende godkjent løsning.

Uavklart bortledning av vann kan medføre risiko for fuktskader på grunnmur og fundament, samt overbelastning av drenssystemet. Det bør undersøkes nærmere hvor vannet faktisk ledes for å unngå fremtidige skader.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Panel på langvegger ble skiftet i 2012. Panel på gavlvegger er fra 1956, og 1972. Kledningen opplyses å være overflatebehandlet i 2012 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Noe sverte-/overflatesopp på utvendig kledning. Aldringsslitasje. Stedvis røffe detaljer.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør utføres lokal utbedring av råteskadet og værslitt kledning, samt overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre nedbrytning. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og ettermontere musesperre for å redusere risiko for fuktskader, råte og inntrengning av skadedyr. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for ytterligere råteskader, soppvekst og redusert levetid på fasaden.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilkomst til loft via luke i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

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

Ut fra alder og type konstruksjon er det påregnelig med avdekking av noe skader. Loft er kun innsisert fra luke, grunnet begrenset adkomst (stige).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det anbefales jevnlig kontroll av loft og dampspærre for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.

Punktert dampspærre kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader over tid.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Jevnlig vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en inngangsdør av tre med isolerglass, av ukjent alder

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Dør har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør vurderes for utskifting eller utbedring for å oppnå ønsket tilstand og standard, da slitasje og oppbrukt brukstid medfører økt risiko for varmetap, redusert funksjon og eventuelle sikkerhetsutfordringer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en terrasseplattning på 16m², på boligens gavl. Adkomst fra hage. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for følgeskader på konstruksjonen. Skjevheter og værslitt/oppsprukket trevirke kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Boligen har en terrasseplattning på 13m², ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for følgeskader på konstruksjonen. Skjevheter og værslitt/oppsprukket trevirke kan medføre redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Veggene har panel, panelplater, malte plater, baderomspanel.
Gulv har laminat, belegg.
Himling har panel, takess.

Overflater er dels fornyet i 2025.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller bestående av trebjelkelag over grovkjeller, og over uinnspiserbar krypkjeller

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Grenser mot en TG:3

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Det skal nevnes at trebjelkelag mot krypkjeller er en type risikokonstruksjon som er ekstra utsatt for fukt og fuktrelaterte skader. Krypkjeller bør derfor kontrolleres jevnlig. Det er også ekstra fare for fuktrelaterte skader i bjelkeender som ligger ann på grunnmur.

Stedvis tegn på at det har vært/ er tidsvis noe fuktighet i trevirket.

Målingene på viste på befaringsdagen akseptable fuktverdier.

Fuktnivået i trevirket er normalt på 10-12vekt%, og bør ikke overstige 16vekt%. Ved fuktninhold på over 16vekt% kan fuktrelaterte skader utvikles. Trevirket er mettet med fuktighet, ved fuktninhold over 26 vekt%.

Det ble registrert stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det anbefales å jevnlig kontrollere krypkjeller og bjelkelag for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader eller skadedyrangrep, samt vurdere tiltak for å redusere fuktbelastning.

Tiltak for å utbedre høydeforskjeller og knirk bør vurderes, spesielt ved fremtidig oppussing, for å unngå videre deformasjon og redusere risiko for sopp, råte og ytterligere skader på konstruksjonen.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:

Boligen har murt teglpipe fra byggeår/1956, som er heltekket over tak.

Ildsted:

Boligen har en nyere peisovn på stue og i spisestue.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at avstanden mellom brennbart materiale og pipe er stedvis for kort i forhold til gjeldene brannkrav.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å utbedre avstanden mellom brennbart materiale og pipe slik at den tilfredsstiller gjeldende brannkrav.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brannspredning og redusert brannsikkerhet i boligen.

Endelige kostnader vil avhenge av ytterligere undersøkelser og behov for utbedringer.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en enkel grovkjeller, med boder.

Murte/ støpte vegger, og støpt gulv. Det er krypkjeller del av kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller har noe begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Det er saltutslag på overflater, og tegn på at det tidvis er fuktgjennomgang på vegger, og fuktoppsug på gulv. Normale fuktverdier ved befaring, ved stikkprøver.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ikke å lagre organiske materialer i kjelleren, da dette kan øke risikoen for mugg- og råteskader.

Kjelleren bør kontrolleres jevnlig for å oppdage eventuelle endringer i fuktforholdene, og ventiler bør holdes åpne for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Organisk materiale bør fjernes, og det anbefales å vurdere etablering av et avfuktersystem spesielt tilpasset kjellere, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er kun noe visuell tilgang til krypkjeller via små åpninger i mur.

Krypkjeller er kun inspisert fra liten åpning i mur i kjeller. Normale fuktverdier i tilgjengelig trevirke ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å etablere bedre adgang for jevnlig kontroll av krypkjeller.

Det anbefales å rydde bort organisk materiale, samt å dekke til grunn med plast. Det anbefales også å etablere avfuktersystem beregnet spesielt for krypkjellere.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedring.



! TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Det anbefales å montere rekkverk og håndløper for å redusere risikoen for fallskader, samt å vurdere tiltak for å minske åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Trappen er bratt og lite egnet for bruk mellom boligrom, noe som øker risikoen for ulykker. Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avhenge av ytterligere undersøkelser og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører, som antas å være fra 1956.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører subber i karm.
- Slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som subber i karm bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på både dørblad og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og skade på dørene over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent/ varierende alder. Gulv og sluk er fra 1956. Sanitærutstyr og dusjkabinett er fra 1999. Vegger er fra 2008.

Badet inneholder klosett, vask med innredning, dusjkabinett, og enkelt opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med takess.

Vegger er belagt med baderomspanel.

Gulvet er belagt med beleg.

Badet har sluk av støpejern.

Rommet er mekanisk ventilert i vegg.

Badet er dels noe oppusset i 2008, som egeninnsats av tidligere eier.

Utførte arbeider fremstår med røff utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

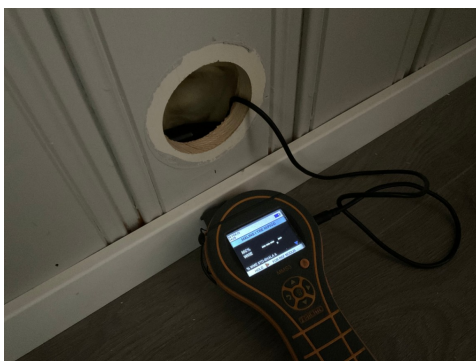


1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg mot bad, fra tilstøtende gang. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke avdekket tegn til skader. Målingene viste på befaringsdagen normale fuktverdier.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er fra 2010 og 2025

Kjøkkeninnredningen har glatte speil fronter, laminert benkeplate, vaskekum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin.

Himling er belagt med malte plater.

Vegger er belagt med malte plater.

Gulv er belagt med laminat.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det anbefales også at veggen bak vasken fuktsikres, for å hindre fuktskader på veggkonstruksjonen.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få røropplegget kontrollert av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

Vurdering av avvik:

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

Registrert røff utførelse og detaljer.

Lufting av kloakk er kun via vakum ventil

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av røropplegget av fagperson for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert røff utførelse.

Lufting av kloakk bør etableres over tak for å redusere risiko for luktproblemer og feilfunksjon i avløpssystemet. Manglende tilfredsstillende lufting kan føre til undertrykk i rørsystemet og fare for tilbakeslag eller lukt i boligen.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet, kondens og risiko for mugg- og råteskader.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert på bod.

Fabrikkår: 2003

Volum: 200 liter.

Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell. Fabrikkår vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker, og utskifting bør påregnes for å unngå risiko for lekkasje og påfølgende vannskader.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.



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

Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappegang til kjeller. Nytt sikringsskap i 2006. Anlegget er fornyet i 2025.

For el-anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

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

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig form for fuktsikring av boligen. Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen Gudron. Dette er en asfaltlignende masse, vanlig fram til 60/70- tallet. Disse membrantypene slites relativt raskt.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert synlig fuktinnslag og saltutslag i kjeller, spesielt på områder der det utvendig er taknedløp.

Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Uvisst tilstand på eventuell gammel drenering.

Det er påregnelig med diffusjonsoppsug fra byggegrunn som følge av manglende diffusjonssperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å lede vannet bort fra bygningskroppen i egne drenerør ved samtlige nedløp for å redusere fuktbelastningen. Dette vurderes som viktig.

Videre bør det etableres tilfredsstillende utvendig fuktsikring og eventuelt ny drenering, da manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktskader, saltutslag og redusert bruksmulighet av kjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårligere innneklima.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt ringmur, med trebjelkelag beliggende over krypkjeller/ grovkjeller

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det ble registrert enkelte mindre sprekker/riss, og dette kan tyde på at det er/har vært noe bevegelser/ setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å avdekke om det er pågående setninger må situasjonen overvåkes over tid, med flere målinger/ GPS målinger. Det anbefales også å slamme over nevnte sprekker/riss for å ha kontroll på evt videre bevegelser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er beliggende på relativt en flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Tilstandsrapport



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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

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.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslrutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslrutstyr.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- 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.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/131 m²

Enebolig: Stue, Spisestue, Kjøkken, 2 Soverom, Gang, Entré, Bad, Trapperom, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Avløp	Kr.	6 589
Eiendomsskatt	Kr.	2 161
Feiing	Kr.	729
Renovasjon	Kr.	3 874
Vann	Kr.	4 223
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 450 000

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.	1 150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

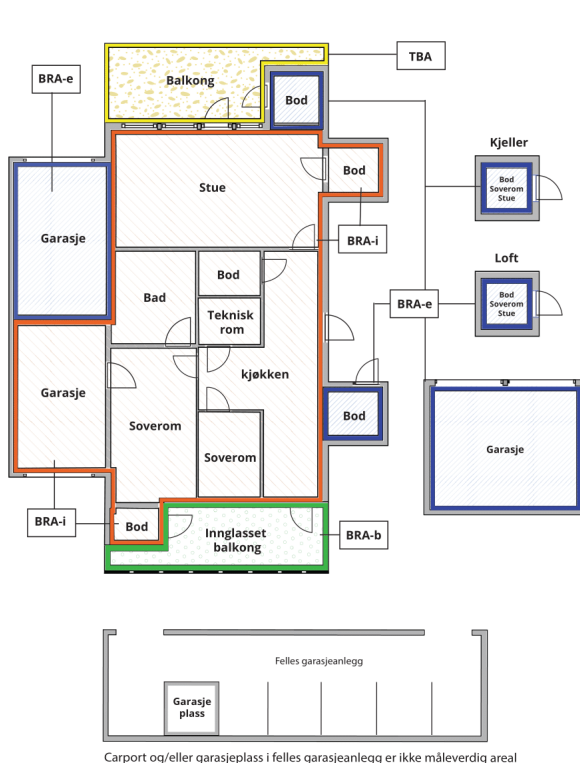
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	83			83	29
Kjeller	48			48	
SUM	131				29
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, gang, entré, bad, trapperom		
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Jon August Reiersrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7271	1		0	829.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hansteens gate 9

Hjemmelshaver

Kongsgrunn Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Sandsværmoen, et rolig og etablert boområde på vestsiden. Kun få minutters gange til sentrum, midt mellom Teknologiparken og Krona.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelsene kan fremskaffes av megler. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/ område.

Om tomten

Flat tomt. Snødekt ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

Det er nylig skilt ut del av opprinnelig tomt. Det må påregnes bebyggelse her. Uvisst form og størrelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.