

# Tilstandsrapport

📍 Stabbestadveien 3F, 3788 STABBESTAD

📖 KRAGERØ kommune

# gnr. 11, bnr. 255, snr. 36

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.02.2024

Rapportdato: 09.02.2024

Oppdragsnr.: 20917-1227

Referansenummer: NP1396

Autorisert foretak: Ramberg Takst



**Ramberg Taks**↑

Knut Ramberg    Jacob Ramberg  
tlf. 952 49 009    tlf. 918 89 227  
knu@tjerketangen.no    jacob@tjerketangen.no



ALT I TAKSERING - TREPARTSKONTROLL - PROSJEKTSTYRING



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

# Norsk takst

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



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

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

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



## Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

[jacob@bjerketangen.no](mailto:jacob@bjerketangen.no)

918 89 227



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Cathrine Gotaas for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Stabbestadveien 3F i Kragerø kommune.

Det er fint vær, snø og is dekke på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold, terrasser og vindu/dører i yttervegg som er omtalt i denne rapporten. Når det gjelder øvrige bygningsselementer viser en til sameiet.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: vinduer, terrassedør, overflater, radon, lister rundt dør baderom, membran og vegghegte toaletter.  
TG: 3 er gitt til: råte i terrasse, lekkasje fra servant på baderom, drypplekkasje gulvradiator og sluk på baderom. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Det foreligger en avtale med Kragerø Resort at de er ansvarlige for normalt vedlikehold.

## **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007**

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er en del av Kragerø Resort.  
Den spesifikke bygningen denne leiligheten er en del av, er et bygg med leiligheter som er vertikalt og horisontalt delt.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett.  
Vegger har overflater av malte flater.  
Himling har overflater av malte flater.

Innvendig er det slette tredører.  
Stedvis skyvedører og mellom rom 627 og 628 er det lyddører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Baderom 1:

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

Gulv har overflate av flis.  
Vegger har overflater av flis.  
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask, vegghegt toalett og badekar på baderom.

### Baderom 2:

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

Gulv har overflate av flis.  
Vegger har overflater av flis.  
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask, vegghegt toalett og dusjhjørne på baderom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.  
Integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Forkrommet vannrør.  
Avløpsrør i plast, forkrommet plast.  
Sikringsskap med automatsikringer.  
Gulvradiatorer i enheten.  
Brannalarm, brannslange og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Leiligheten er en del av Kragerø Resort.  
Golf, driving range, tennis og badestrand.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Boligbygg med flere boenheter

|                | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE         | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |
| 1 etasje       | 96                    | 0                      | 0                     | 96  |
| <b>Sum</b>     | <b>96</b>             | <b>0</b>               | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>96</b>             |                        |                       |     |

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

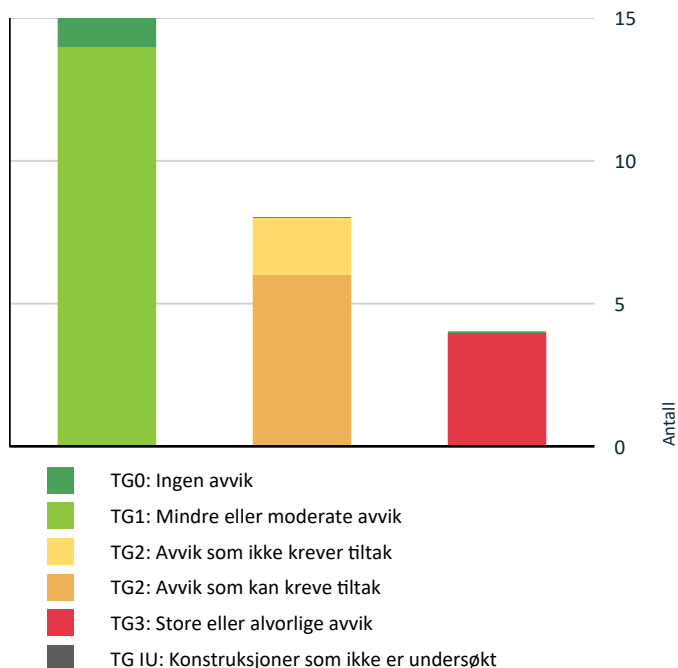
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

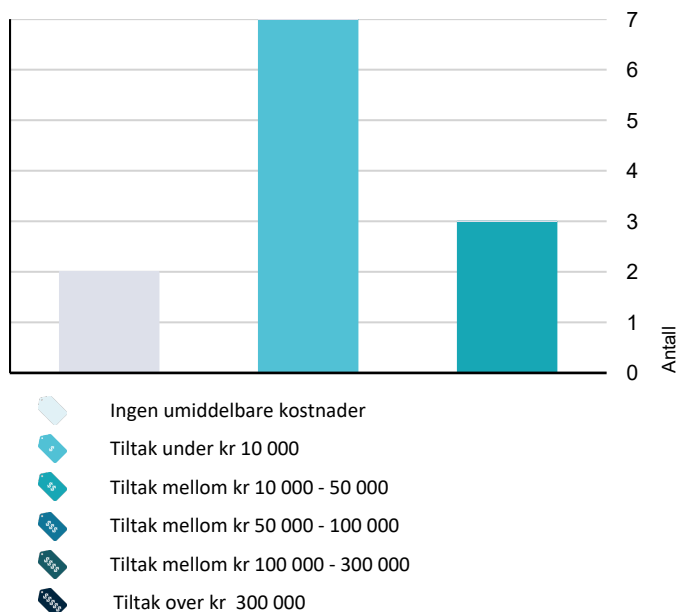
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 11 Bnr: 255 Snr: 36 med adresse Stabbestadveien 3F i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [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 > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2007

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vindu med sprekt rute.



Utsnitt vinduer.

### ! TG 2 Dører

Inngangsdører i stål.

Terrasseskyvedører i tre med glassfelt.

Terrassedører i tre med glassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe små skader og merker i dørkarmer.  
Det er registrert en løs dørvrider til soverom mot nord.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørvrider og små skader må utbedres for TG:1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Løs dørvrider.



Utsnitt skade i karm.

### ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



# Tilstandsrapport

Terrasser bygd opp i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt terrasse mot nord.



Terrassebord med råte.



Utsnitt terrasse mot sør.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett.  
Vegger har overflater av malte flater.  
Himling har overflater av malte flater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fuktskader på parkett rundt gulvradiatorer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv må stedvis utbedres for TG:1.

Det er registrert en drypplekkasje fra en gulvradiator, denne må utbedres før gulv utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



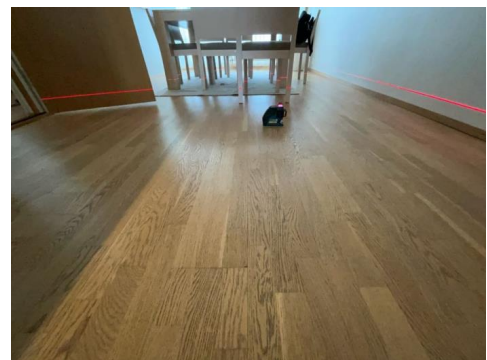
Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Gulv mot grunn ligger på støpt såle.



Høydeforskjeller kontrollert.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

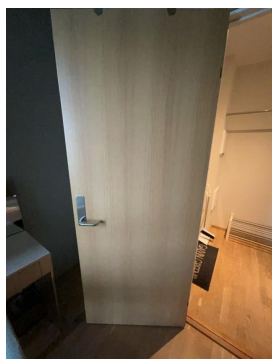
## TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det slette tredører.

Stedvis skyvedører og mellom rom 627 og 628 er det lyddører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

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

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vask, vegghengt toalett og badekar på baderom.



Utsnitt baderom.

### 1 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av himlingsplater.

# Tilstandsrapport



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

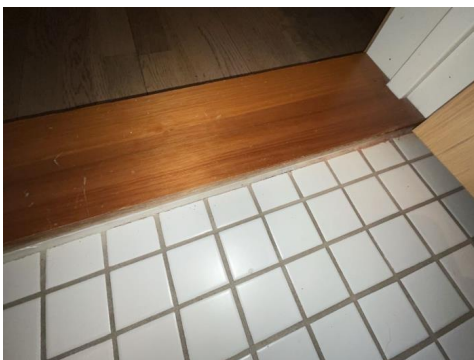
Det er registrert noe sprekker i fug mot dørstokk til baderommet.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. 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. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Anbefaler å utbedre overgang dørstokk til baderomsgulv så eventuelt lekkasjevann ikke trekker mellom dørstokk og gulv.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Riss og sprekk i fug mellom dørstokk og gulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.  
Ukjent tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert rust i stålsluk på baderom og festet til vannlåsen er rustet. Vannlåsen er på befaringsdagen festet med en spiker.

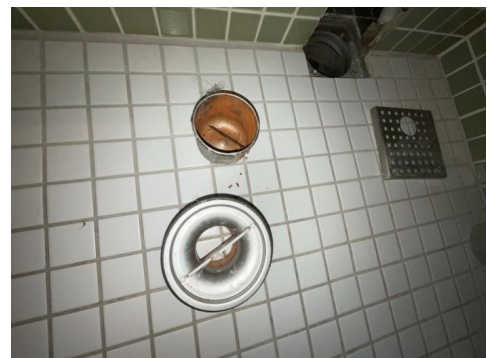
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ufagmessige utførelser på stålsluk må utbedres, vannlås må monteres riktig for et bedre fungerende sluk.

Innhent dokumentasjon om mulig på tettesjikt, om ikke dokumentasjon kan innhentes er det en risiko for skjulte feil og avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt stålsluk.

1 ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vask, vegghengt toalett og badekar på baderom.

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

Det er registrert lite lufting til innebygd badekar, det er også registrert rust og misfarge fra avtagbar kloss ved sluket.  
Det er dette som fører til rust i sluket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lufting til innebygd badekar må utbedres. Dårlig lufting vil føre til en kortere levetid.

Innhent dokumentasjon på vegghengt toalett, om det er sealingbag eller krav til åpning for eventuelt lekkasjevann.

Overvåk vegghengt toalett, da en lekkasje her kan være vanskelig å oppdage uten sealingbag eller åpning for eventuelt lekkasjevann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Badekar.



Vegghengt toalett.



Vask.



Utsnitt innebygd badekar.

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Avtrekk.

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da dette er en prefabrikkert baderomskabin.  
Ingen unormale fuktindikasjoner utført på befaringdagen.

1 ETASJE > BAD 2

## Generell

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

Gulv har overflate av flis.  
Vegger har overflater av flis.  
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

# Tilstandsrapport



Utsnitt badrom.

1 ETASJE > BAD 2

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.  
Himling har overflate av himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

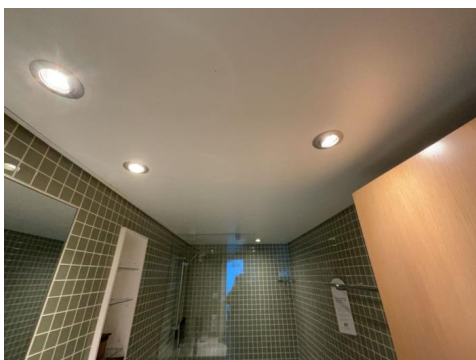
Lister rundt baderomsdør er satt mot flis, dette har ført til svelling i listverk på baderomsdør.

### Konsekvens/tiltak

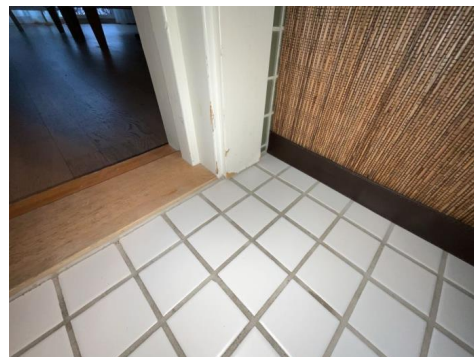
- Tiltak:

Om det ønskes kan dette utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt vegger og himling.



Utsnitt vegger og himling.

1 ETASJE > BAD 2

## TG 1 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Fall mot sluk registrert.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD 2

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.  
Ukjent tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig på tettesjikt, om ikke dokumentasjon kan innhentes er det en risiko for skjulte feil og avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Stålsluk.

1 ETASJE > BAD 2

## ! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Vask, vegghengt toalett og dusjhjørne.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er er påvist drypplekkasje fra servantavløp.

### Konsekvens/tiltak

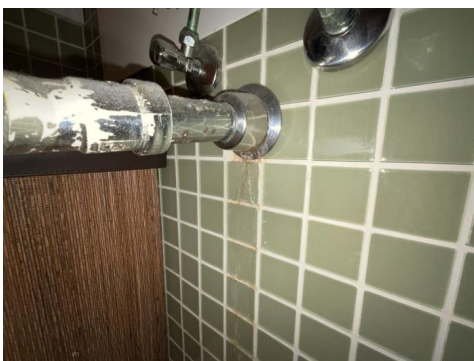
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avløpsrør fra servant må utbedres.

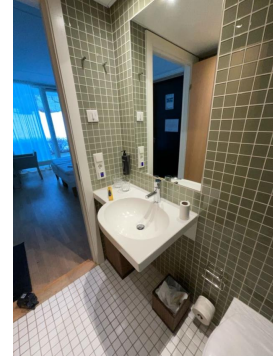
Innhent dokumentasjon på vegghengt toalett, om det er sealingbag eller krav til åpning for eventuelt lekkasjevann.

Overvåk vegghengt toalett, da en lekkasje her kan være vanskelig å oppdage uten sealingbag eller åpning for eventuelt lekkasjevann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



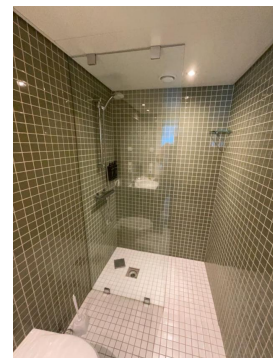
Drypplekkasje fra vask på badrom.



Vask.



Vegghengt toalett.



Dusjhjørne.

1 ETASJE > BAD 2

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



# Tilstandsrapport



Avtrekk.

1 ETASJE > BAD 2

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

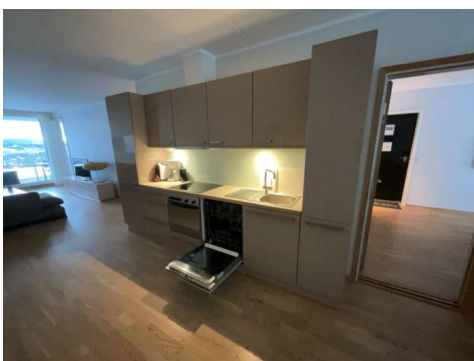
Hulltaking ikke utført da dette er en prefabrikkert baderomskabin.  
Ingen unormale fuktindikasjoner utført på befaringsdagen.

## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.  
Integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

## Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

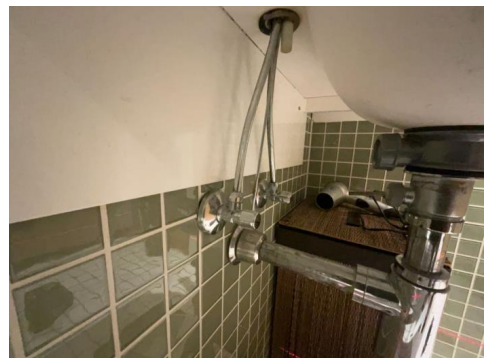


Avtrekk kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

Forkrommet vannrør.



Utsnitt vannrør.

## Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Utsnitt avløpsrør.

## Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmesentral

Gulvradiatorer i enheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en drypplekkasje fra gulvradiator i spisestue mot sør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvradiator og lekkasje må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Drypplekkasje gulvradiator.

## 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.*

Sikringskap med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringskap.

## Branntekniske forhold

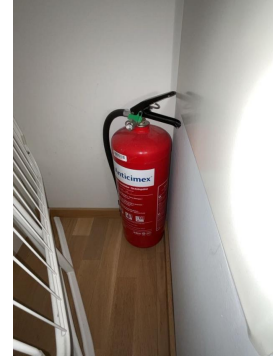
# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Brannalarm, brannslange og brannslukningsapparat registrert.

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



Brannslukningsapparat.



Brannslange.



Brannalarm.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| 1 etasje       | 96                            |                             |                            | 96  | 40                              |                             |
| <b>SUM</b>     | <b>96</b>                     |                             |                            |     | <b>40</b>                       |                             |
| <b>SUM BRA</b> | <b>96</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje | Gang , Bad , Bad 2, Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Spisestue |                             |                            |

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse vendt mot nord og terrasse vendt mot sør.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### 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) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 96         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 06.2.2024 | Jacob U. Ramberg | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde           | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|-----------------|------------|
| 4014 KRAGERØ | 11   | 255  |      | 36   | 11530 m <sup>2</sup> | Kommunekart.com | Eiet       |

### Adresse

Stabbestadveien 3F

### Hjemmelshaver

Gotaas Cathrine, Tollefsen Ivar Erik, Johnsen  
Johnny Martin, Tollefsen Nick Walter, Tollefsen  
Ninja

### Kommentar

Areal gjelder for sameiet.



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Kragerø Resort, leilighet 627+628.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Bebyggelsesplan - Endring Kragerø Golf og Spa Resort.

### Om tomten

Leiligheten er en del av Kragerø Resort.  
Golf, driving range, tennis og badestrand.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær, snø og is dekke.  
Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

### Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.

### Bebyggelsen

Leiligheten er en del av Kragerø Resort.  
Den spesifikke bygningen denne leiligheten er en del av, er et bygg med leiligheter som er vertikalt og horisontalt delt.

Denne rapporten gjelder for en leilighet i 1 etasje, rom 627+628.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2015

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|------|----------------|--------------|
|---------|----------|------|----------------|--------------|

### Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar  | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      | Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen. | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Ordrebekreftelse |      |  | Fremvist    | 1     | Nei     |
| Situasjonskart   |      | Kommunekart.com  | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Infoland.no      |      | Ambita.  | Gjennomgått | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NP1396>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Utsikt mot Kragerø sentrum.