

# Tilstandsrapport



Enebolig



Rørvikveien 25, 3770 KRAGERØ



KRAGERØ kommune



gnr. 41, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 371 m<sup>2</sup> BRA-i: 338 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2024

Rapportdato: 05.04.2024

Oppdragsnr.: 10062-1170

Referansenummer: MJ1560

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009



# 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Per Anton Krogsrud for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Rørvikveien 25 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er noen avvik som som har fått TG: 2, en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Huset er opprinnelig fra 1920. Det var en brann i huset i 2010 og huset ble gjenoppbygget i 2011, alt er nytt med unntak av kjeller. Byggeår er således oppgitt til 2011.

Huset fremstår generelt med solide materialvalg og arbeider som er utført på en tilfredsstillende måte, avvikene er begrenset.

Det må påregnes vanlig vedlikehold.

Tekniske løsninger er generelt av en nyere dato og er godt tilpasset bruken.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Enebolig - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 3 stk våtrom. Det er baderom i 1 etasje og 2 stk baderom i 2 etasje. Disse er moderne utført.

Det er rom med vaskeromsfunksjoner i kjeller.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

Det er også montert hybelkomfyr i del av 1 etasje.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

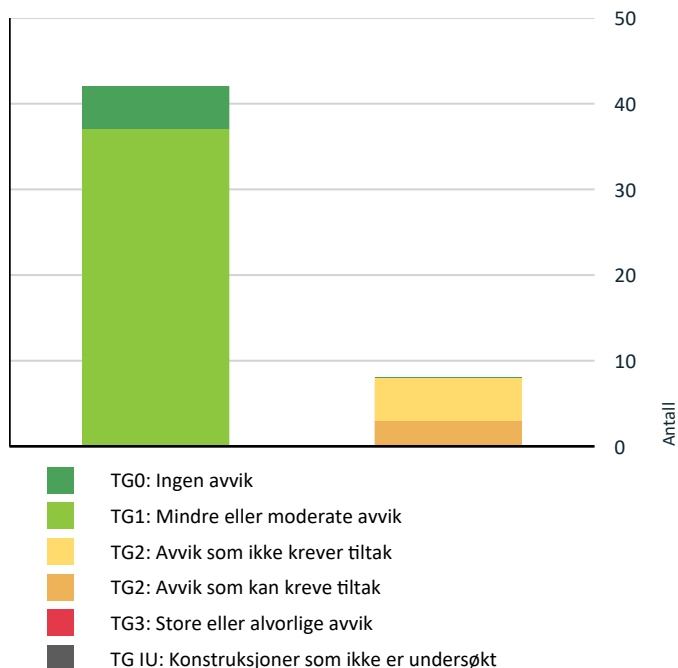
Det er etablert wc rom i 1 etasje.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

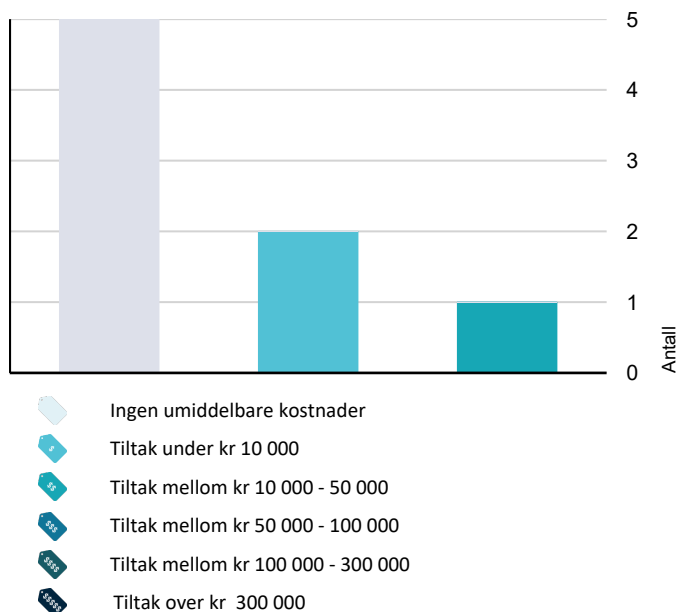
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 på hus beliggende på Gnr: 41 Bnr: 101 med adresse Rørvikveien 25 i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Takteking

Taktekingen er av tegltakstein som er glasert.



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.

### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i metall.



Del av rennesystem.

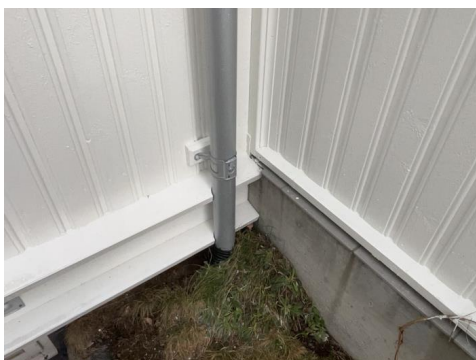
# Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av vegg.



Del av rennesystem.



Del av vegg.

## Veggkonstruksjon

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

## Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Del av vegg.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



# Tilstandsrapport



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Takets hovedutforming.



Eksempel på vindu i murvegg.



Takets hovedutforming.



Eksempel på vindu i yttervegg.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med lett alders og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Eksempel på vinduer i yttervegg.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt dører i tre. Terrassedør ut glassveranda er ny i 2023, så denne får TG: 1.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med lett alders og værslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Terrassedør inn til soverom.



Terrassedør inn til inn glasset ballkong.



Hovedinngangsdør.



Dør inn til mulig hybeldel.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.



Del av ballkong.

## TG 1 Utvendige trapper

Trapper i stein.



Trapp ute.



# Tilstandsrapport



Trapp ute.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

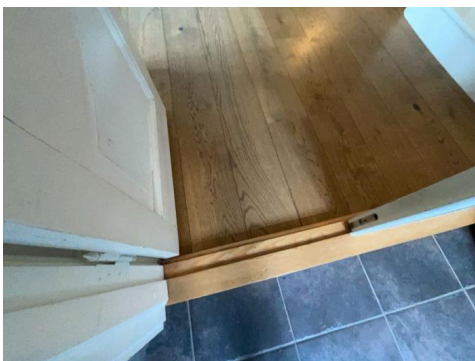
Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Målt etasjeskille.

# Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.

## ! TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling. Huset ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipere med montert ovner.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Det vises til kommentar i egenerklæringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt montere avtrekk på pipe.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Feieluke.



Montert ovn i stue.



Montert ovn i stue/kjøkken.



Feieluke i kjeller.

## ! TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

**Årstall:** 1920

**Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport



Del av rom under terreng.



Del av rom under terreng.

## TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekke på den ene siden på trapp opp til loft.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned fra 2 etasjen.



Trapp ned fra loft.



Trapp opp fra kjeller.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører i tre, noen med glass. Vær oppmerksom på at noen av dørene er av eldre dato fra det "gamle" huset.



# Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

## VÅTROM

2 ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer og bilder.

2 ETASJE > BAD 2

**TG 1** Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.



Del av vegg - tak.

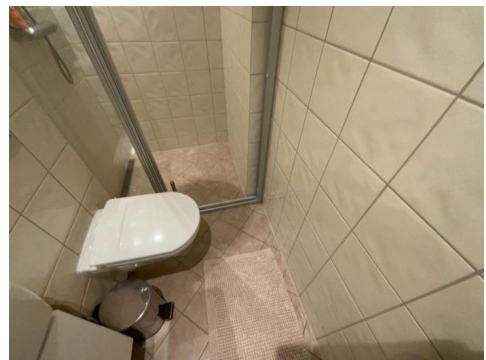


Del av vegg - tak.

2 ETASJE > BAD 2

**TG 1** Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.

2 ETASJE > BAD 2

**TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

2 ETASJE > BAD 2

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Del av innredning.

2 ETASJE > BAD 2

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Montert avtrekk i tak.

2 ETASJE > BAD 2

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

2 ETASJE > HOVEDBAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

2 ETASJE > HOVEDBAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

# Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.

2 ETASJE > HOVEDBAD

! TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt.

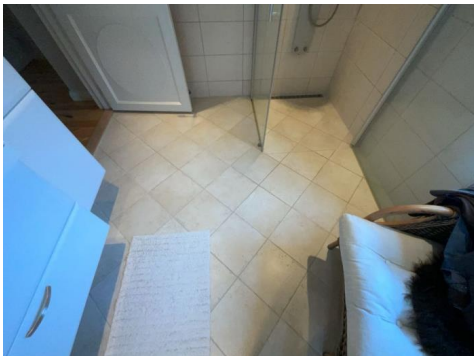


Sluk i gulv.

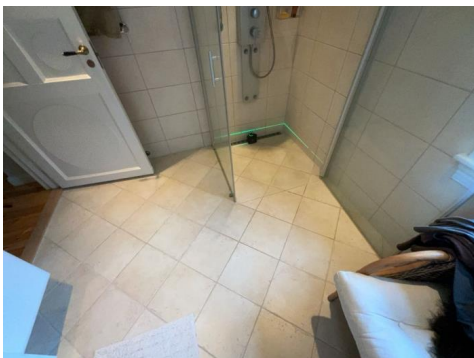
2 ETASJE > HOVEDBAD

! TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegg/hjørne.



Del av gulv.



Målt fall på gulv.

2 ETASJE > HOVEDBAD

! TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Del av innredning.

2 ETASJE > HOVEDBAD

! TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.



Montert avtrekk i tak.

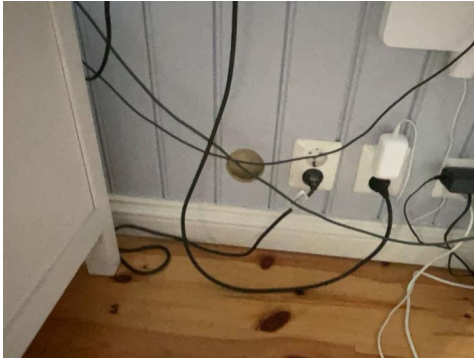
2 ETASJE > HOVEDBAD

! TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**



# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.



Del av vegg - tak.

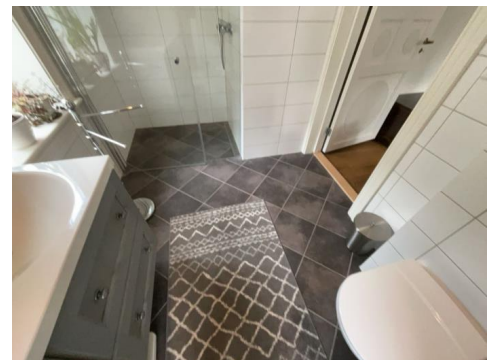


Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.

# Tilstandsrapport



Målt fall på gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

**TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

**TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

**TG 1** Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Montert avtrekk i tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

**TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

**KJØKKEN**

1 ETASJE > KJØKKEN 2

**TG 1** Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

Enkelt kjøkken i tre og metall tilpasset bruken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN 2

! TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over komfyr. Avtrekk har kullfilter.



Montert avtrekk over komfyr.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og presset fronter. Heltre topplate med montert vask.  
Integrerte oppvaskmaskin, ut over dette er det avsatt plass til hvitevarer.  
Komfyr på gass.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over gass komfyr.



Montert avtrekk over gass komfyr.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Vegger og tak med panel. Flis på gulv.



Del av toalettrom.

# Tilstandsrapport



Del av toalettrom.

1 ETASJE > TOALETTRUM

**TG 1** Teknisk anlegg

Montert håndvask og wc.



Montert håndvask. Monter wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1** Vannledninger

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



Stoppekran til vann.



Del av rør til vann.



Skap til rør i rør system.



Skap til rør i rør system.

**TG 2** Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.

## Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i tak.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.



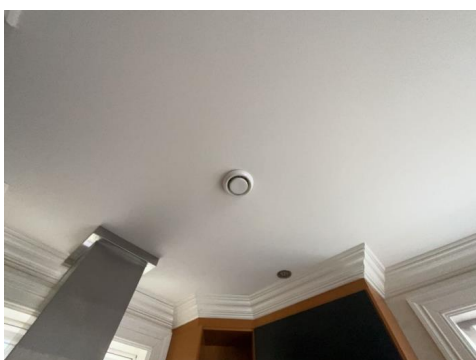
Aggregat til balansert ventilasjon.



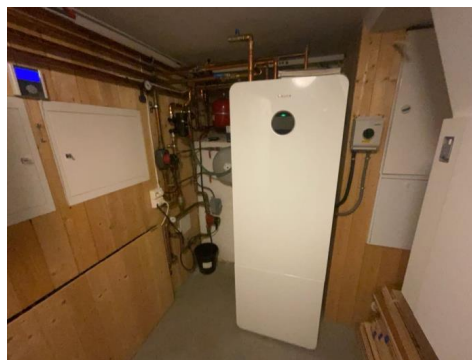
Varmtvannstank.

## Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme i gulver 1 etasje og radiatorer. Alt nødvendig teknisk utstyr.



Eksempel på montert ventil i tak.



Del av teknisk anlegg til vannbåren varme.



# Tilstandsrapport



Eksempel på rør til vannbårenvarme.



Eksempel på rør til vannbårenvarme.

## TG 1 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 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.*

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2012**
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 ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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.

## TG 0 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.*

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

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



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.



Røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

### TG 2 Drenering

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og stein, såkalt kistemur.



Del av grunnmur.



# Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Terrenghold

Terrenghold leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vann er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1947

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Mur og trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Det er betong gulv.

Det er kjøre port i tre med en fri høyde på 218 cm inn i garasjen.

Bygget er av noe eldre dato og praktisk innredet til formålet.

# 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	76			76			76
1 Etasje	117		10	127			127
2 Etasje	109			109	10	1	110
Loft	36			36		8	44
<b>SUM</b>	<b>338</b>		<b>10</b>		<b>10</b>	<b>9</b>	<b>357</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>348</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod/gang funksjon, Bod 2, Bod 3/vaskerom funksjon, Bod 4, Bod 5/teknisk rom		
1 Etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Stue 2, Bibliotek/soverom, Bad 1 etasje, Kjøkken 2, Toalettrom , Trapperom		Innglasset balkong
2 Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Garderobe , Hovedbad, Bad 2		
Loft	Lofts rom		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*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:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		23		23			23
<b>SUM</b>		<b>23</b>					<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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)
Enebolig	228	112
Garasje	0	23

## Kommentar

Enebolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Garasje Arealet er målt opp innvendig på stedet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Per Anton Krogsrud	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	41	101		0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rørvikveien 25

### Hjemmelshaver

Krogsrud Per Anton

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rørvik i Kragerø Kommune.

### 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

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

### Om tomten

Tomten er ikke oppmålt men fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og en storslått sjøutsikt.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med trær, busker og planter, ut over dette er det noe naturtomt.

Det er gårdsplass og garasje på eiendommen, dette gir eiendommen totalt sett gode parkeringsforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

### Konsesjonsplikt

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hus med kjeller, 1 etasje og 2 etasje.

Ut fra 1 etasje er det inn glasset ballkonge på ca 10 m<sup>2</sup>.

Ut fra 2 etasje er det en ballkonge på ca 10 m<sup>2</sup>.

Det er også ført opp garasje på eiendommen.

Eier opplyser at det er båtplass med til eiendommen, jeg henviser til eier om opplysninger rundt dette forhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2024

## Forsikring

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

### Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2024	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	4	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Situasjonskart	15.03.2024	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	15.03.2024	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	20.12.2011		Gjennomgått	1	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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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/>

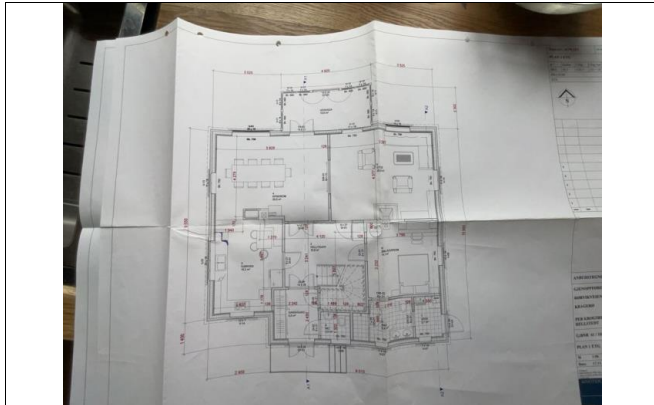
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MJ1560>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

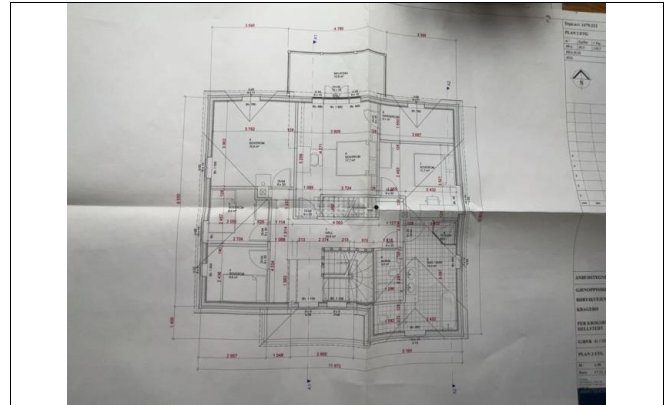
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



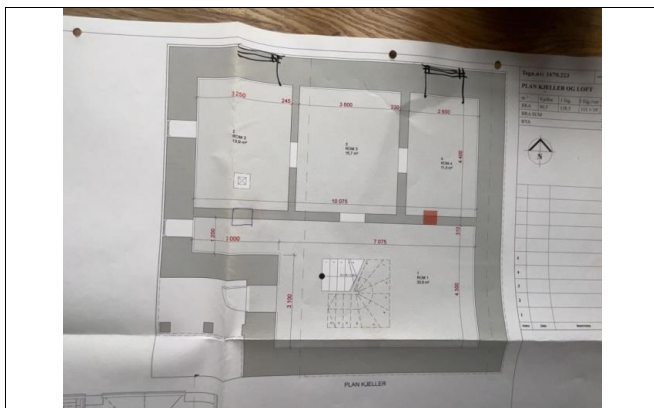
## Andre bilder



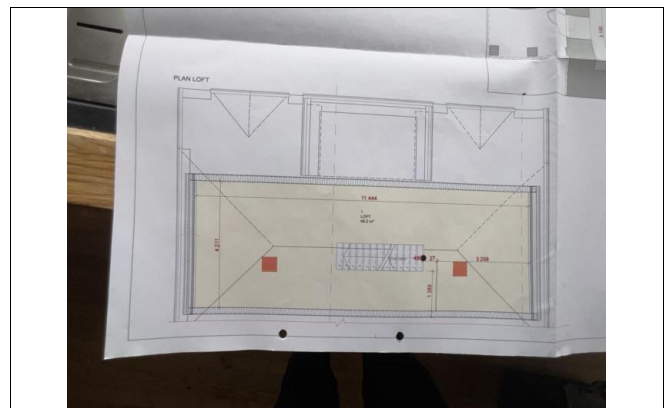
Tegninger fremvist på befaringsdagen.



Tegninger fremvist på befaringsdagen.



Tegninger fremvist på befaringsdagen.



Tegninger fremvist på befaringsdagen.



Utsyn fra balkong 2 etasje.



Garasje på eiendommen.