


# Tilstandsrapport

 Annet

 Krokenveien 1661, 3760 NESLANDSVATN

 DRANGEDAL kommune

 gnr. 23, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 389 m<sup>2</sup> BRA-i: 312 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.01.2025

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 20917-1117

Referansenummer: GT2034

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningssakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 ble kontaktet av Mikkel Arne Tærud for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av bygning med adresse Krokenveien 1661 i Drangedal kommune.

Det er fint vær på befaringdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med lav standard og bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til nedløp, veggkonstruksjon, vinduer, dører, etasjeskille, radon, feieluke, innvendig trapp, begge kjøkken i 2 etasje, avtrekk kjøkken 2 etasje, toalettrom 1 etasje, vannledninger, varmtvannstank, el-anlegg, drenering og utvendige vann og avløpsledninger.

TG: 3 er gitt til takteking, takkonstruksjon, overflater, innvendige dører, alle våtrom, kjøkken 1 etasje, avløpsrør, grunnmur og fundamenter.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Annet - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong.

Yttervegger av betong og reisverk i tre, overflater av murpuss og stående bordkledning.

Pulttak med takteking av takpapp.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Inngangsdør til garasje i tre med glassfelt.

Isolert garasjeport.

Inngangsdør til hovedbygningen i tre med glassfelt.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av betong, flis, laminat og belegg.

Vegger har overflater av trepanel, synlig reisverk, betong, treplater, murvegg og tapet.

Himling har overflater av trepanel, reisverk, himlingsplater og malte flater.

Malte glatte dører.

Tredører med glassfelt.

Heltre trefyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom 1 etasje:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.

Vegger har overflate av trepanel.

Himling har overflate av undersiden innvendig trapp.

Vaskekum og vaskemaskin på vaskerom.

### Baderom 2 etasje, leiligheten mot nord:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet i 2 etasje til leiligheten mot nord er revet ned til stenderverk.

### Baderom 2 etasje, leiligheten mot sør:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.

Vegger har overflate av malte flater og panel.

Himling har overflate av panel og himlingsplater.

Vask, toalett og dusjkabinett på baderom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Kjøkken 1 etasje:

Heltre skrog med glatte fronter.  
Benkeplate i stål integrert med kum.

Dette kjøkkenet er nok tiltenk som lunsjrom for frisørsalongen, så dette er et enkelt kjøkken uten hvitevarer.

## Kjøkken 2 etasje, leiligheten mot nord:

Kjøkken i leiligheten mot nord er revet.  
Det er kun montert folierte skrog og lagt ned en laminert benkeplate.

Kjøkken må bygges opp og hvitevarer må installeres.

## Kjøkken 2 etasje, leiligheten mot sør:

Heltre og folierte skrog, med glatte fronter.  
Laminert benkeplate og benkeplate i stål med integrert kum.  
Integrert komfyr og induksjonstopp.  
Avsatt plass til kjøleskap.

## SPESIALROM

### Toalettrom 1 etasje:

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflater av trepanel og murvegg.  
Himling har overflate av trepanel.

Toalett og vask på toalettrom.  
Elektrisk vifte registrert.

### Toalettrom 1 etasje:

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflate av malte flater og murvegg.  
Himling har overflate av malt flate.

Toalett og vask på badetrom.

Det er registrert merke og slitasje på toalett og vask.

Det er registrert manglede vannkran, kun kaldtvann på dette badet.

Det er registrert kun naturlig luftning, avtrekk mangler.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

3 sikringsskap i bygningen.  
3 varmtvannstanker i bygningen.  
2 gamle aircondition anlegg i bygningen.  
Vannrør i kobber og plast.  
Avløpsrør i støpejern og plast.  
Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler i boligen.

## TOMTEFORHOLD

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress og naturtomt.

[Gå til side](#)

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Annet

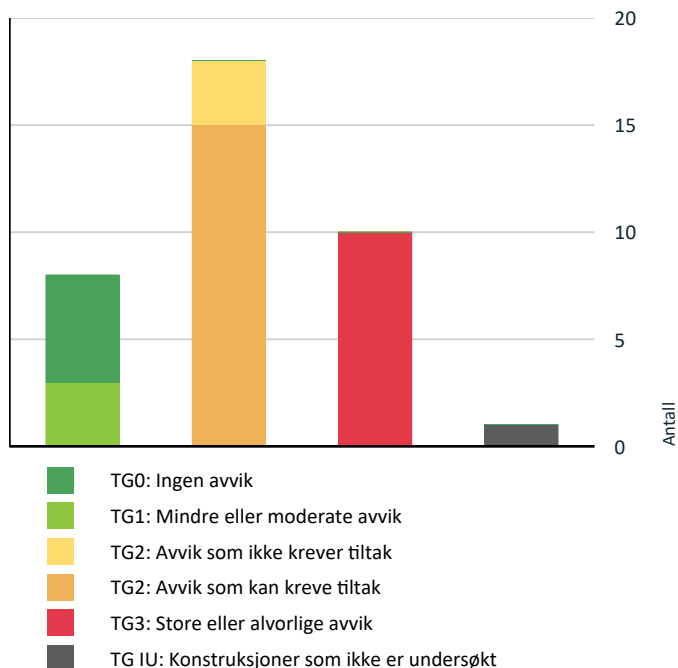
- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

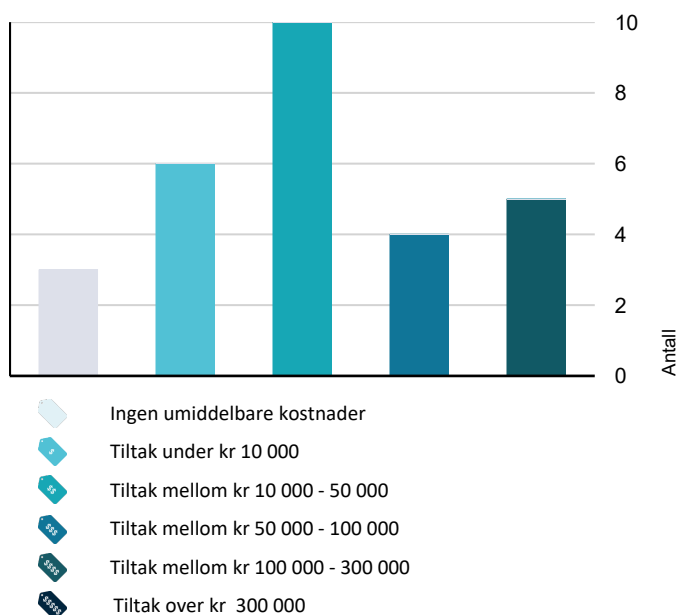
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 av bygning beliggende på Gnr: 23 Bnr: 95 med adresse Krokenveien 1661 i Drangedal kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Annet

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ANNET



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Ambita.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Garasje/verksted og kontor mot sørøst bygget på i 2018.
------	---------	---



Utsnitt taktekkning.



Utsnitt taktekkning.

### **Nedløp og beslag**

Beslag, renner og nedløp i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert nedløp som har løsnet og slipper vann ned langs konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløp må stedvis utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av takpapp.  
Besiktiget fra stige.

Det er registrert vær/aldersslitasje, mose, fuktmerker og synlige fuktskade på himling i 2 etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Taktekking må kontrolleres, konstruksjonsdeler med fuktskader må skiftes og hele eller deler av taktekking må skiftes eller fornyes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Løst nedløp.

# Tilstandsrapport



Vann ledes bort fra konstruksjonen.

## TG 2 Veggkonstruksjon

1 etasje består av betongkonstruksjon med pusset overflate og murstein.

2 etasje består av reisverk i tre med stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert maling som flasser av og riss i mur.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Overflater må fornyes og trebord med sprekker og skader må skiftes ut for TG:1.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bordkledning med sprekker og skader.



Utsnitt murvegg.



Utsnitt murvegg.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Pulttak med sperrer i tre.

Det er registrert fuktmerker og nedbøyninger i himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjon må kontrolleres og det må utarbeides hvor mye som må skiftes.

Uten destruktive inngrep på befaring er det vanskelig å si hvor omfattende skaden er.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Skade på himlingsplater.

## TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og sprekker i treverk stedvis på vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må utbedres og stedvis skiftes for TG:1.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Slitasje på vindu.



Slitasje på vindu.

## TG 2 Dører

Inngangsdør til garasje i tre med glassfelt.  
Isolert garasjeport.  
Inngangsdør til hovedbygningen i tre med glassfelt.

Dør og port til garasje er i god stand, TG:1.

Tiltak gjelder inngangsdør til hovedbygningen.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Inngangsdør til hovedinngang står for utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Inngangsdør hovedbygning.



Inngangsdør garasje.



Garasjeport.

## INNENDIG

## TG 3 Overflater

Overflater variere i kvalitet og materialvalg.

Det er registrert skader og merker på overflater, og flere rom i bygningen er under renovring.

Gulv har overflater av betong, flis, laminat og belegg.

Vegger har overflater av trepanel, synlig reisverk, betong, treplater, murvegg og tapet.

Himling har overflater av trepanel, reisverk, himlingsplater og malte flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Skade på himlingsplater.



Merker på vegg.



Hull i gulv.



Merker på gulv.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

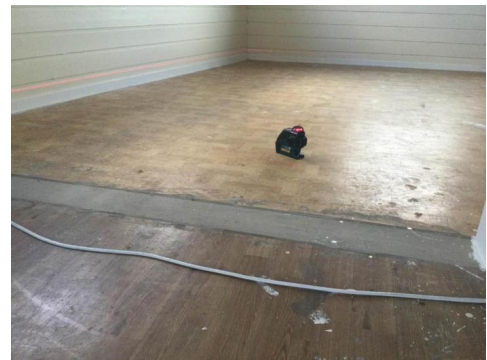
**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Målt fall på etasjeskille.

## TG 2 Radon

Eiendommen ligger innenfor et usikkert område i følge Radon aktsomhet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger innenfor et usikkert område i følge Radon aktsomhet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, eller utfør radon måling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Radon aktsomhet.

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er murt pipe i bygningen.

Feieluke er lokalisert i 1 etasje.

Ingen ildsteder i bygningen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Feieluke.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

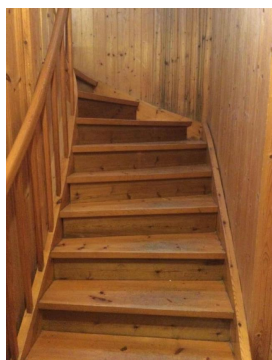
## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt trapp.



Utsnitt trapp.

## ! TG 3 Innvendige dører

Innerdører varierer i materiell og profil.

Malte glatte dører.  
Tredører med glassfelt.  
Heltre trefyllingsdører.

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

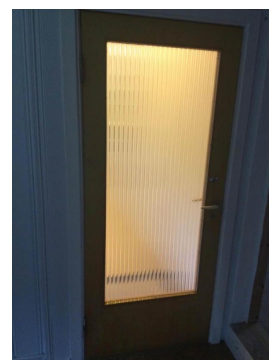
Det er registrert løse dører, dører med slitasjeskader og dører uten dørvidere.

Dører må utbedres og stedvis skiftes for TG:1.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Innerdør.



Innerdør.



Innerdør.

VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD 2

### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflate av malte flater og panel.  
Himling har overflate av panel og himlingsplater.

Vask, toalett og dusjkabinett på baderom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Utsnitt baderom 2 etasje.

## 2 ETASJE > BAD 2

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2022



Hulltaking.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflate av trepanel.  
Himling har overflate av undersiden innvendig trapp.

Vaskekum og vaskemaskin på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utsnitt vaskerom 1 etasje.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking ikke nødvendig siden våtsone på vaskerom er mot yttervegg og rør er ført synlig på vegg.



Rør ført synlig på vegg.

## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet i 2 etasje til leiligheten mot nord er revet ned til stenderverk.

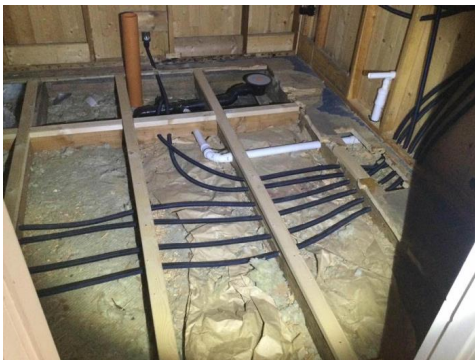
#### Vurdering av avvik:

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

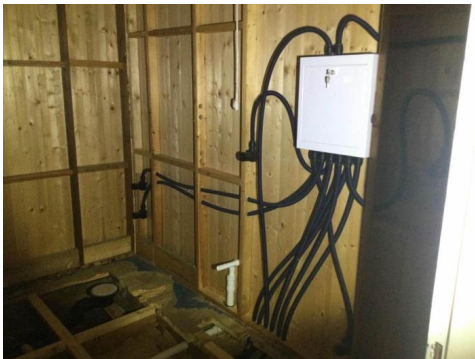
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Utsnitt bad 2 etasje.



Utsnitt bad 2 etasje.

## 2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Synlig reisverk og stenderverk på baderom siden dette er revet. Ingen tegn til fuktskader i konstruksjonen.



Synlig stenderverk.

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet i leiligheten mot nord er revet.

Det er kun montert folierte skrog og lagt ned en laminert benkeplate.

Kjøkkenet må bygges opp og hvitevarer må installeres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er ikke ferdig montert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet må monteres ferdig og hvitevarer må installeres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Kjøkkenet i leilighet mot nord i 2 etasje.

### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Mekanisk avtrekk er ikke installert.

Avvik gjelder kun om kokesone blir installert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 2 ETASJE > KJØKKEN 2

#### Overflater og innredning

Heltre og folierte skrog, med glatte fronter.

Laminert benkeplate og benkeplate i stål med integrert kum.

Integrert komfyr og induksjonstopp.

Avsatt plass til kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noen skuffer som mangler front og løse hengsler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt kjøkken, leilighet mot sør 2 etasje.



Utsnitt kjøkken, leilighet mot sør 2 etasje.

2 ETASJE > KJØKKEN 2

## **Avtrekk**

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.  
Vindu og veggventil på kjøkken.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### **Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende avtrekk over kokesone.

1 ETASJE > KJØKKEN

## **Overflater og innredning**

Heltre skrog med glatte fronter.  
Benkeplate i stål integrert med kum.

Dette kjøkkenet er nok tiltenk som lunsjrom for frisørsalongen, så dette er et enkelt kjøkken uten hvitevarer.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Hull i dører og fuktmerker registrert etter en lekkende varmtvannstank/avløpsrør under kjøkkenbenken.

### **Konsekvens/tiltak**

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt kjøkken 1 etasje.



Merker på kjøkken.



Skader på kjøkken.



# Tilstandsrapport



Skader på kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

**TG 1** Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.  
Dette er tilfreds da det ikke er installert en kokesone.



Naturlig luftning kjøkken.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

**TG 1** Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflater av trepanel og murvegg.  
Himling har overflate av trepanel.

Toalett og vask på toalettrom.  
Elektrisk vifte registrert.



Utsnitt toalettrom.

1 ETASJE > TOALETROM 2

**TG 2** Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflate av malte flater og murvegg.  
Himling har overflate av malt flate.

Toalett og vask på badrom.

Det er registrert merker og slitasje på toalett og vask.  
Det er registrert manglete vannkran, kun kaldtvann på dette badet.  
Det er registrert kun naturlig luftning, avtrekk mangler.

**Vurdering av avvik:**

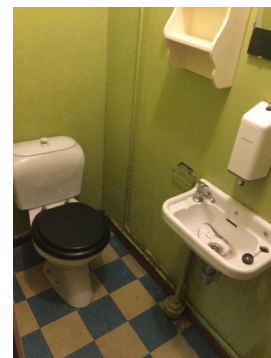
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

Toalettrom må utbedres og elektrisk vifte må installeres for TG:1.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2** Vannledninger

# Tilstandsrapport

Noe plast rør og uferdige rørføringer i hovedbygg.  
For det meste er vannrør i kobber.

Stoppekran til vann lokalisert i garasje.

Det vil også være et kostnadsestimat rundt etablering av nye kjøkken og badrom.

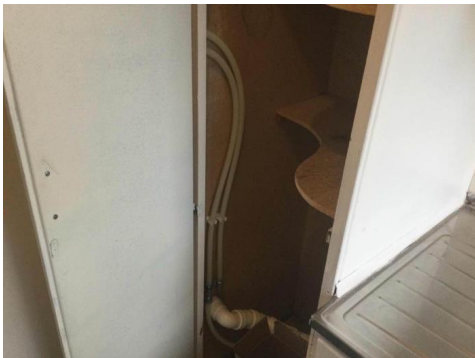
#### Vurdering av avvik:

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

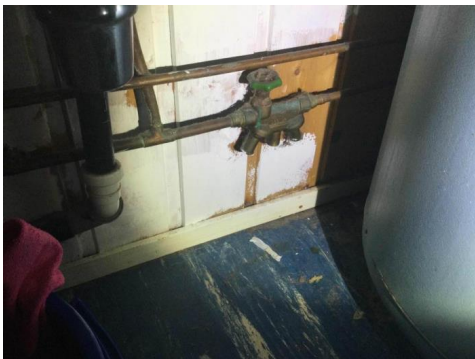
#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Plastrør.



Kobberrør.



Stoppekran og vannmåler.

**TG 3** Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern og plast.

Avløpsrør i støpejern under kjøkkenbenk i 1 etasje må kontrolleres, her er det usikkert om lekkasjevann kommer fra avløpsrør er varmtvannstank.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Lekkasjevann under kjøkkenbenk 1 etasje må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Avløpsrør i støpejern.



Avløpsrør i plast.

**TG 1** Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

**TG 2** Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Det er 3 varmtvannstanker i hovedbygningen, 2 på kjøkken i første etasje og 1 på badetrom i 2 etasje i leiligheten mot sør.

En varmtvannstank er ny: TG:1.

Varmtvannstanken under kjøkkenbenken i 1 etasje står på en vannskadet sokkel, rustmerker på tanken, denne må skiftes.

Varmtvannstanken i 2 etasje er over 20 år gammel, utskiftning nærmer seg.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Varmtvannstank under kjøkkenbenk.



Ny varmtvannstank på kjøkken 1 etasje.



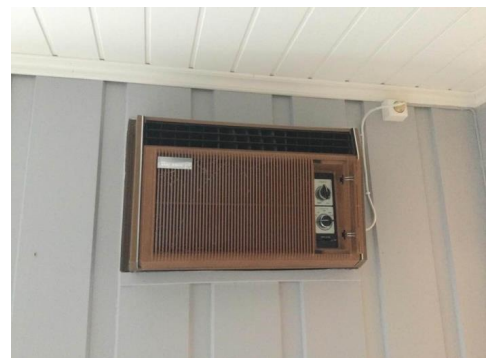
Eldre varmtvannstank på badetrom 2 etasje.

## TG 1U Andre installasjoner

Det er registrert 2 eldre aircondition anlegg i hovedbygningen, disse opptar et hull i veggen på sin egen størrelse. Skal disse fjernes vil det være en kostnad med å tette åpningene.



Aircondition.



Aircondition.

## TG 2 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 bygnings sakkyndig 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 skrusikringer og fjernavleser.

Det er 3 sikringskap i boligen, et på kjøkken i 1 etasje og 2 i boden i 2 etasje.

Kursoversikt registrert.

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

# Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Fjernavleser installert i 2017**

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**

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? Sjøkk 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?

**Ja Med tanke på alder, 3 forskjellige skap og løse ledninger, så anbefaler jeg kontroll av anlegget.**

## Generell kommentar

Kostnadsestimat gitt gjelder kontroll, og ikke avvik fagkyndig avdekker.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sikringskap.



Sikringskap.



Sikringskap.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler registrert.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

# Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslerer?

**Nei**



Røykvarsler.



Brannslange.



Brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Det er ikke utført geologiske undersøkelser.

### TG 2 Drenering

Drensrør i plast synlig rundt boligen fra nedløp.

**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.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hovedbygningen har en grunnmur i betong, uten synlig tilgang eller luftning.

Garasjen har en støpt såle i betong.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert utsiging av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker og riss i grunnmuren.

Det er registrert utsiging av masser under hjørne av såle til garasje mot elven.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss må utbedres.

Det må støttes opp under såle til garasje.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



Utsiging av masser under såle.

# Tilstandsrapport



Riss i betong.



Riss i betong.

## ! TG 0 Terrenghold

Ingen samlinger av vann registrert på befaringdagen.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er ukjent, antar at de er av plast.  
Eier opplyser om at disse ikke er skiftet.  
Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- 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**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

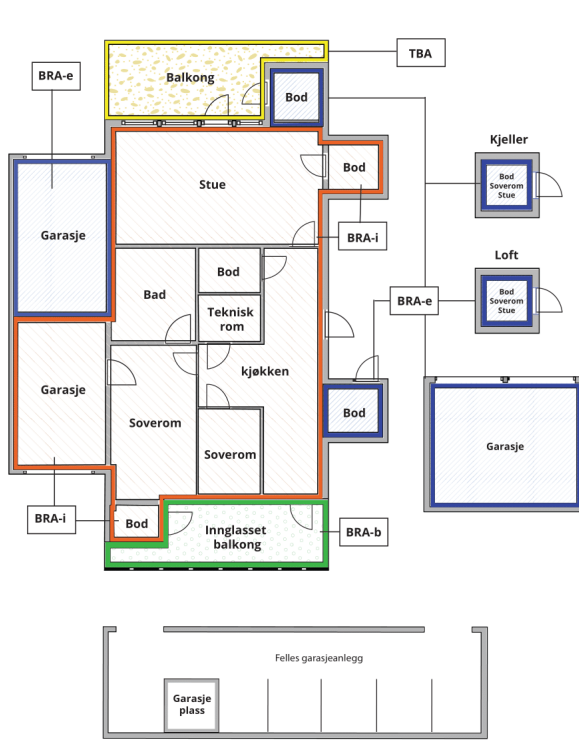
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Annet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	156	77		233	
2 etasje	156			156	
<b>SUM</b>	<b>312</b>	<b>77</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>389</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang , Entré , Kontor 2, Lager, Lager, Vaskerom , Toalettrom , Trapperom , Toalettrom 2, Kjøkken , Frisør, Møterom	Garasje , Kontor	
2 etasje	Trapperom , Gang , Gang 2, Gang 3, Bod , Bod 2, Bod 3, Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Kontor , Soverom 3, Stue 2, Spisestue , Kjøkken 2, Bad , Bad 2		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## 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)
Annet	301	88

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2022	Jacob U. Ramberg	Takstmann
	Mikkel Arne Tærud	Kunde
24.1.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	23	95		0	1471 m <sup>2</sup>	Kommunekart.com	Eiet

#### Adresse

Krokenveien 1661

#### Hjemmelshaver

Tærud Mikkel Arne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger godt eksponert langs Krokenveien i Drangedal kommune, med gangavstand til matbutikk og Neslandsvatn togstasjon.

### 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

Plannavn: Reguleringsplan for Sagodden.

Formål: Annet kombinert formål.

### Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress og naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det er foretatt ny befaringsdag 24.01.25 og rapport er oppdatert. Det kan være brukt bilder fra begge befaringer. Det var snø- og isdekke på denne befaringsdagen, det er en fare for skjulte feil og avvik av snødekke.

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

### Kommuneplan

Kommuneplan Drangedal.

### Konsesjonsplikt

Det er ikke nødvendig å søke konsesjon ved overtagelse av denne eiendommen.

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp hovedbygg over 2 etasjer.

I 1 etasje er det lager/kontorer, rom brukt som frisørsalong og stor garasje/verksted med kontor.

I 2 etasje er det 2 leiligheter, på befaringsdagen er leiligheten mot nord under renovering.

Dette tilsvarer 5 mulige utleie objekter.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2021

## 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.	Ingen	4	Nei
Infoland.no	09.11.2022	Ambita.	Ingen	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Situasjonskart	09.11.2022	Kommunekart.com	Ingen	1	Nei
Tidligere rapport	22.06.2021	Tilstandsrapport utført av Ramberg Takst.	Fremvist	12	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 brukeren 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperreren 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 innsiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/GT2034>

## 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



Parkering og uteplass.