

Tilstandsrapport



Enebolig



Hovedveien 142, 3781 JOMFRULAND



KRAGERØ kommune



gnr. 29, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 303 m²



Befaringsdato: 22.03.2024

Rapportdato: 22.03.2024

Oppdragsnr.: 10062-1122

Referansenummer: BV3440

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 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Turid og Einar Muffetangen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Hovedveien 42 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er registrert noen avvik men 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 fremstår med gode materialvalg. Det er noen avvik, men disse er noe begrenset.

Ut over dette er det registrert lette symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Det er ikke utført tilstandsanalyse på garasje.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet, men det er noe begrenset bruksslitasje.

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Det er etablert 3 stk våtrom. Det er badrom i underetasje og 1 etasje. Det er også badrom i hybeldel i 1 etasje. Det vises til rapportens underpunkter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert 3 stk kjøkken. Det er montert kjøkken i underetasjen og 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk. Det er montert enkelt kjøkken i hybe

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Det er etablert wc rom i underetasjen, 1 etasje og i 2 etasje.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes. Utvendige vegger er også flyttet på.

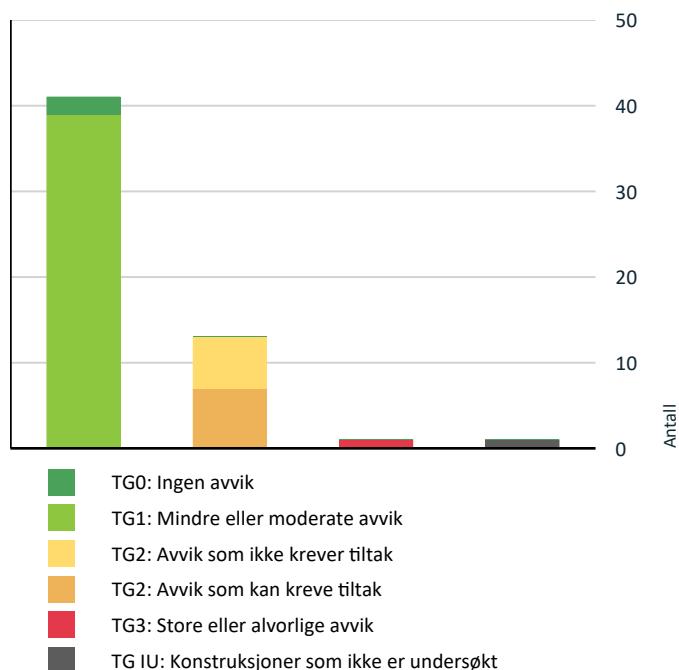
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eier viste frem tegninger på befaring, disse skal inn til kommune for godkjenning.

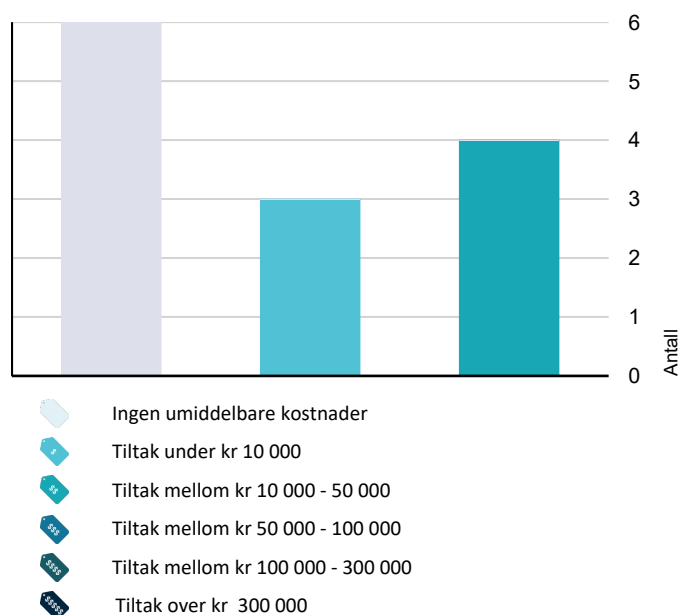
Sammendrag av boligens tilstand

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 hytte beliggende på Gnr: 29 Bnr: 272 med adresse Hovedveien 42 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom underetasjen > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 hybeldel > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom underetasjen > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken hybeldel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken hybeldel > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 hybeldel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Dette er da bygget er startet på, men ferdigstillelsen har først vært de senere år.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Huset er startet på ca 2000 og dagens eiere kjøpte eiendommen i 2017. Det har fortløpende pågått arbeider frem til i dag.
------	---------------	---



Del av tak.



Del av tak.



Del av tak.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert noe groe.



Del av tak.

! TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall. Det er registrert noe alde

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

TG 1 Veggkonstruksjon

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



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak, papp, sløyfer og lekter for takstein.

Tilstandsrapport



Takets hovedutforming.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i yttervegg.



Vindu i yttervegg.



Vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

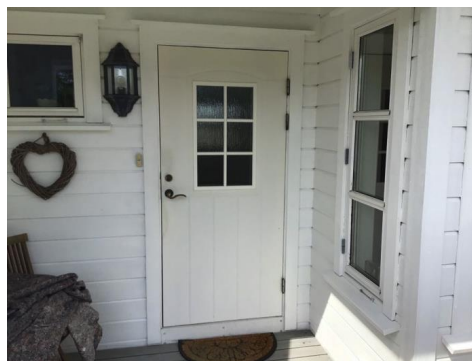
- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

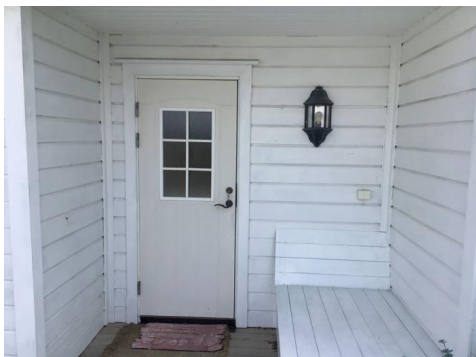


Dør inn til hybeldel.



Hovedinngangsdør.

Tilstandsrapport



Dør inn til underetasjen.



Terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Terrasser med noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

an må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



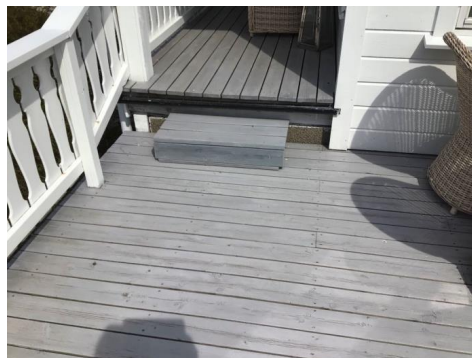
Balkong i 2 etasje.



Del av terrasse ut fra 1 etasje.



Del av terrasse ut fra underetasjen.



Del av terrasse ut fra 1 etasje.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Overflater av en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er manglende fuger på flis, det er også fliser med "bom" og ikke tilfredsstillende feste.

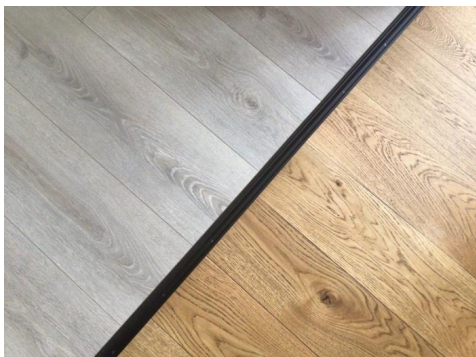
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard. Flis bør festes og fuges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

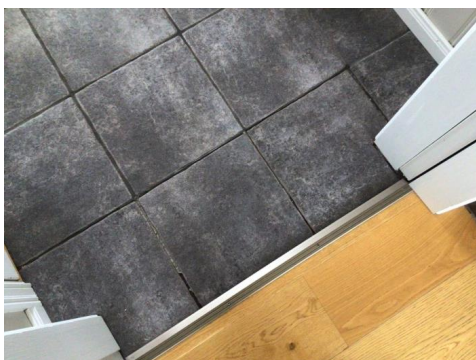
Tilstandsrapport



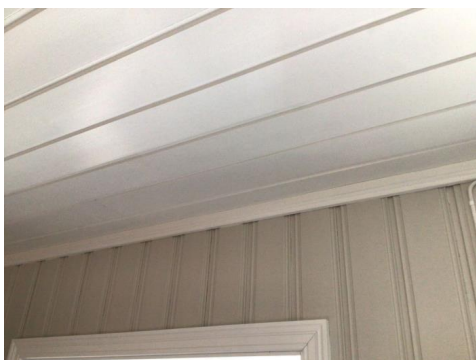
Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre og betong. Ukjent brann og lydforebyggende tiltak.



Målt etasjeskille.

! TG 1 Radon

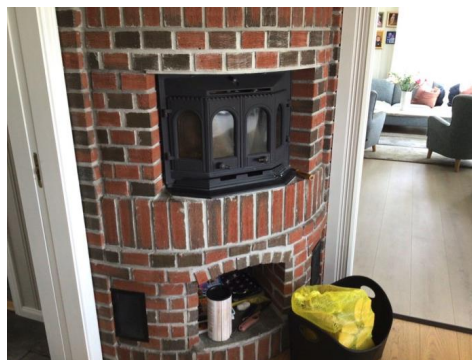
Det er ikke foretatt radonmåling.
Huset ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

! TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med montert ovner og peis.



Montert ovn i 1 etasje.



Peis i 1 etasje.

Tilstandsrapport



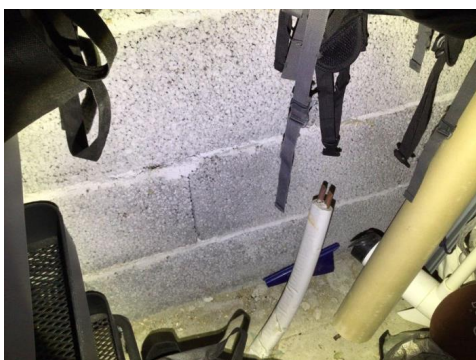
Ovn i 2 etasje.



Ovn i underetasjen.

! TG 1 Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



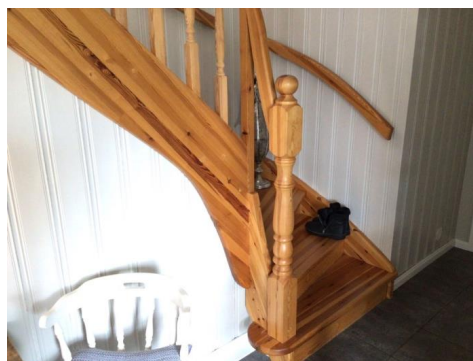
Del av vegg i underetasjen.



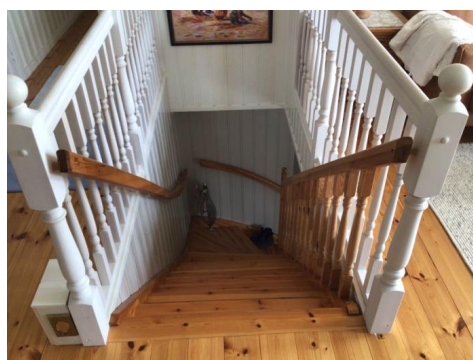
Del av vegg i underetasjen.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med rekker.



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned fra 2 etasje.

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører. Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdører.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

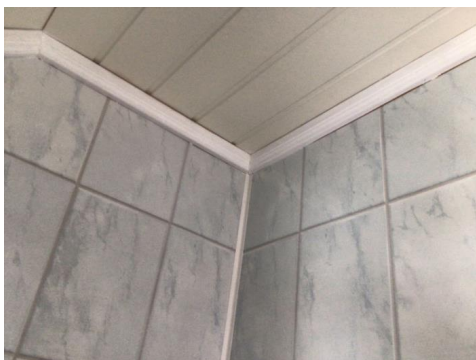
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses om at bad er fra ca 2012.

1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

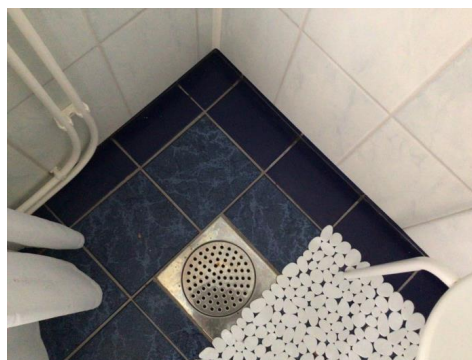


Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

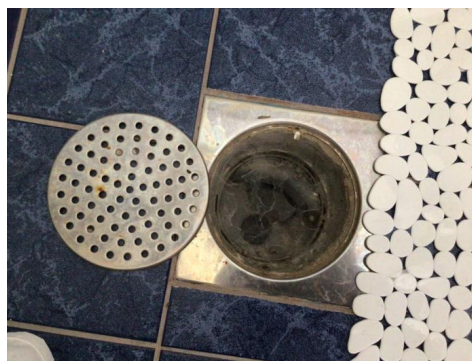
Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Montert innredning med håndvask, wc og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr med noe alders og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Utstyr vurderes ut fra ønsket standard og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innredning med håndvask og wc.



Del av dusjnische.

1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

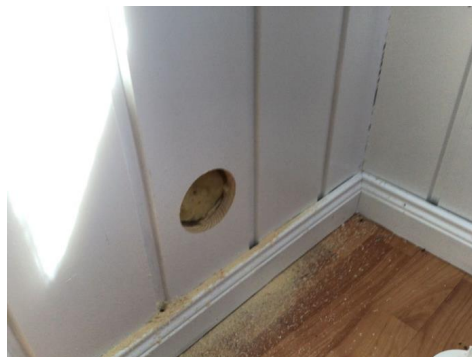


Avtrekk i tak.

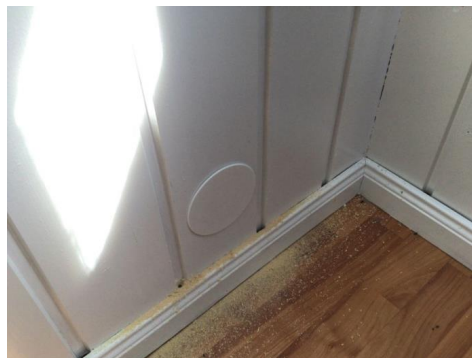
1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

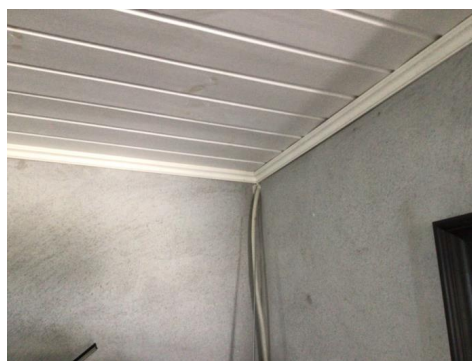
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Generelt så opplyses det om at bad er fra 2018.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

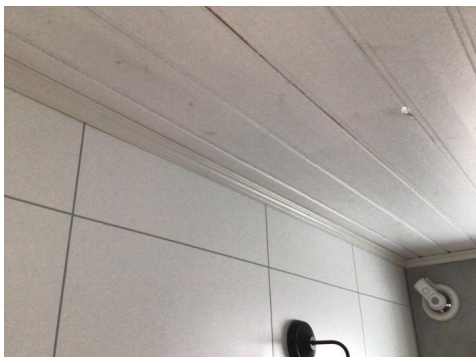
! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og pusset mur.



Del av vegg - tak.

Tilstandsrapport

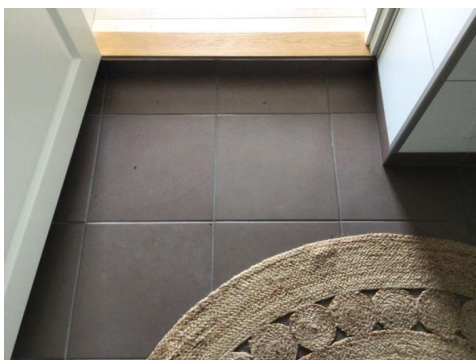


Del av vegg - tak.

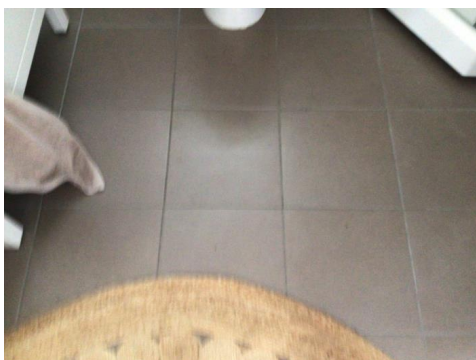
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.



Del av gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

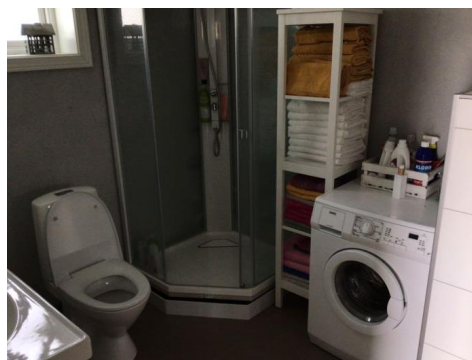


Sluk er under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert innredning med håndvask, wc og dusjhjørne.



Del av badrom.



Del av badrom.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport



Montert av trekk i vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

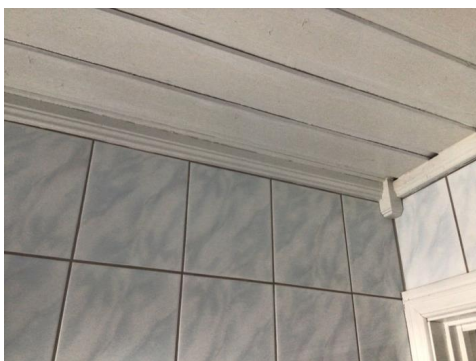
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses om at bad generelt er fra 2012.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

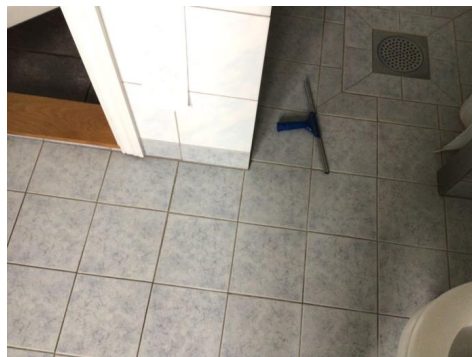


Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

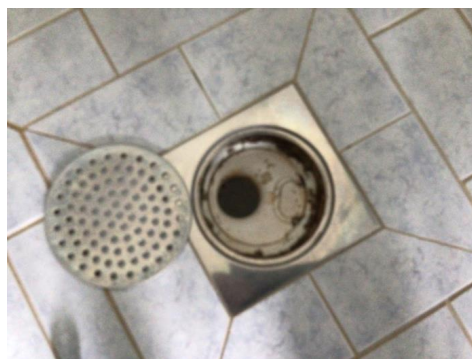
Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert innredning med håndvask, wc og dusjhjørne.

Tilstandsrapport



Del av innredning.



Dusjnische.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Avtrekk montert i vegg.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lukk over hull.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UNDERETASJEN

! TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Heltre toppplate med montert vask. Integreerte hvitevarer.



Del av kjøkken.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UNDERETASJEN

! TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Tilstandsrapport



Montert avtrekk.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBELDEL

! TG 2 Overflater og innredning

Enkelt kjøkken tilpasset bruken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken i hybel.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBELDEL

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



Det er laget hull i vegg for montering av avtrekk.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert toppplate med montert vask. Integreerte hvitevarer.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Del av kjøkken.



De lav kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

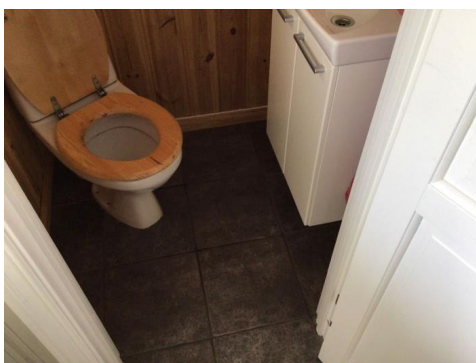
Tilstandsrapport

SPESIALROM

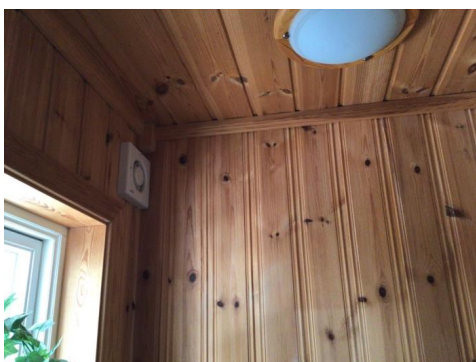
1 ETASJE > TOALETTRUM 1 ETASJE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Gulv med flis. Panel på vegger og tak.



Del av gulv.

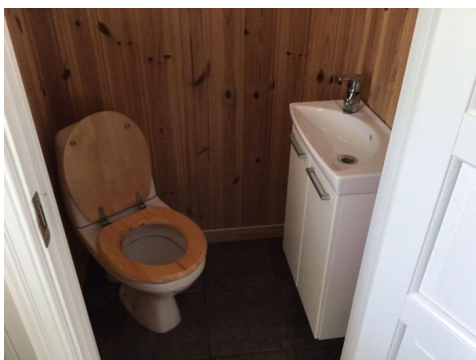


Del av vegg - tak.

1 ETASJE > TOALETTRUM 1 ETASJE

! TG 1 Teknisk anlegg

Montert innredning med håndvask og wc.



Del av rom.



Montert avtrekk i vegg.

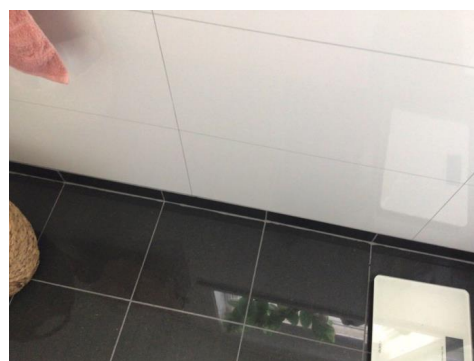
2 ETASJE > TOALETTRUM 2 ETASJE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Gulv med flis, vegger med baderomsplater og tak med panel.



Del av vegg - tak.



Del av gulv - tak.

2 ETASJE > TOALETTRUM 2 ETASJE

! TG 1 Teknisk anlegg

Montert innredning med håndvask og wc. Montert avtrekk.

Tilstandsrapport



montert avtrekk i vegg.

UNDERETASJE > TOALETROM UNDERETASJEN

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Gulv med laminat. Panel på vegger og tak.

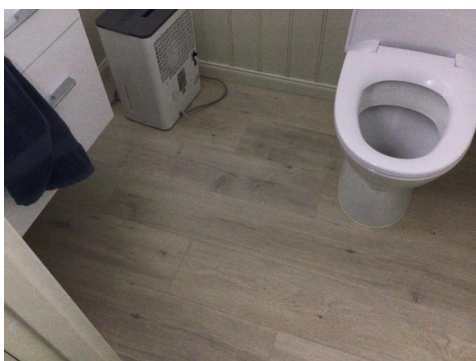
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

UNDERETASJE > TOALETROM UNDERETASJEN

! TG 1 Teknisk anlegg

Montert innredning med håndvask og wc.



Del av rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke forskriftsmessige avslutninger på rør i rør.

Konsekvens/tiltak

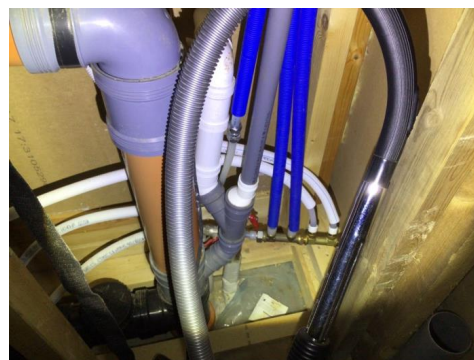
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnad gjelder kontroll og ikke event tiltak som følge av avvik som blir avdekket etter kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

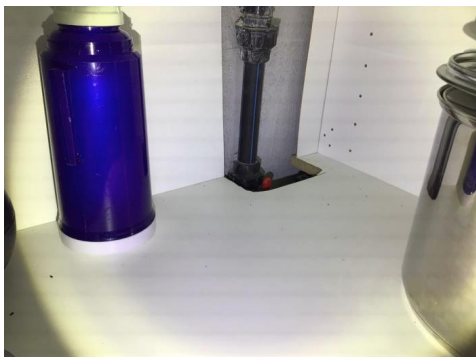


Skap til vannrør.



Del av rør til vann.

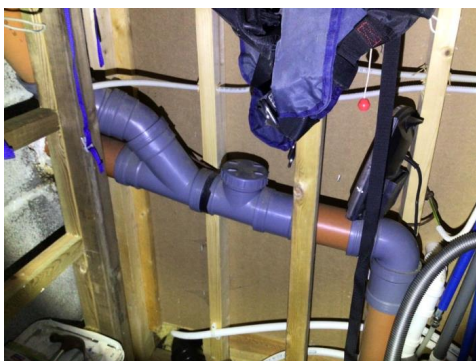
Tilstandsrapport



Stoppekran til vann i kjøkkenbenk

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og en mindre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannstank i hybel er fra 1984.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank i hybeldel. Denne er fra 1984.



Varmtvannstank i underetasjen.

! TG IU Andre installasjoner

Montert varmepumpe.

Varmepumpe er ikke vurdert på tilstandsnivå, da dette ligger på utsiden av taksmannens kompetanse.
Men varmepumpe syntes og være av nyere dato.



Varmepumpe innerdel .

Tilstandsrapport



Varmepumpe ytterdel .

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.
2020
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? Sjekker 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Generell kommentar

Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying som en følge av eventuelle avvik som kommer frem etter kontroll .

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap i 1 etasje.



Hovedinntak.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i underetasjen.

! 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.

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

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



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

! TG 1 Drenering

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i blokker og betong.



Del av grunnmur.

Tilstandsrapport



Del av grunnmur.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.



Støttemur på utsiden av hus.

Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp til privat renseanlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

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

Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Det er støpt plate på mark og kjøreport i kunststoff.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men det er ved en rask visuelt overblikk ikke registrert noen vesentlige avvik.

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 adkomst 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	94			94	65		94
1 Etasje	144			144	78		144
2 Etasje	65			65	2	8	73
SUM	303				145	8	311
SUM BRA	303						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Stue/kjøkken underetasjen, Bad/vaskerom underetasjen, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom underetasjen, Bod , Bod 2		
1 Etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Stue 2, Bad 1 etasje, Soverom , Toalettrom 1 etasje, Kott , Kott 2, Stue/kjøkken hybeldel, Gang 2, Soverom 2, Bad 2 hybeldel		
2 Etasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Toalettrom 2 etasje		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

I 2 etasje er det et kott, dette er ikke måleverdig, areal og rom er således ikke oppgitt i arealer og romangivelse, men arealet er med i oppgitt gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes. Utvendige vegger er også flyttet på.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til kommentarer i rapport og eiers informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Eier viste frem tegninger på befaring, disse skal inn til kommune for godkjenning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er nytt i 2022.

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	290	13
Garasje	0	65

Kommentar

Enebolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2023	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Turid og Einar Muffetangen	Kunde
22.3.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Einar Muffetangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	29	272		0	1987.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hovedveien 42

Hjemmelshaver

Muffetangen Einar, Muffetangen Turid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Jomfruland i Kragerø skjærgården.

Adkomstvei

Ferge, offentlig vei på øya med privat avkjøring, eller adkomst med båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløp til renseanlegg som også er privat.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomtene er i følge norkart.no på 1987 m².

Tomten er romslig og velegnet til formålet.

Den del av tomten som ikke er bebygd består av jorder, trær, busker og planter. Ut over dette er det noe naturtomt.

Eiendommen har gode solforhold og fint utsyn.

Det er parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er foretatt en ny befaringsdato 22.03.2024. det er ikke utført arbeider på eiendommen, eller andre forhold som har forandret seg siden sist befaringsdato.

Det er for takstmann fremlagt "meglerpakke" med dokumenter, en henviser til megler/eier om opplysninger rundt dette og oppfordrer generelt til kjøper og sette seg godt inn i alle eiendommens dokumenter.

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

Det er ført opp hovedbygg med underetasje, 1etasje og 2 etasje.

Ut fra 1 etasje er det terrasser på totalt ca 78 m², hvor av ca 8 m² er overbygget. Det er også montert markise som dekker deler av arealet.

Ut fra 2 etasje er det ballkong på ca 1,5 m²

Ut fra underetasjen er det terrasse på ca 65 m².

På eiendommen er det også ført opp en garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 500 000

År

2017

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
Eier			Ingen	0	Nei
Infoland.no	10.05.2023	Ambita	Innhentet	1	Nei
Situasjonskart	10.05.2023	Norkart AS.	Innhentet	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	10.05.2023	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.	Innhentet	5	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonsprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 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/BV3440>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Utsyn fra terrasse.



Utsyn fra terrasse.



Tegning av garasjen, vist frem på befaringsdagen.