

# Tilstandsrapport

📍 Måneliveien 5B, 3790 HELLE

📖 KRAGERØ kommune

# gnr. 70, bnr. 133

Areal (BRA): Fritidsbolig 96 m<sup>2</sup>, Anneks 25 m<sup>2</sup>, Bod 9 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.09.2023

Rapportdato: 21.09.2023

Oppdragsnr.: 20917-1198

Referansenummer: QI6664

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Gyldig rapport  
21.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Ramberg Taks

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

ALT I TAKSERING - TREPARTSKONTROLL - PROSJEKTSTYRING

## 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.

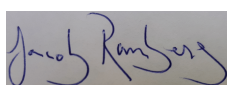
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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  
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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 strakstiltak 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 ble kontaktet av Knut Smith-Erichsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Måneliveien 5B i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: veggkonstruksjon, dører, etasjeskille, ildsted, manglende dokumentasjon på membran og sisterner, ventilasjon badrom og el-anlegg.

TG: 3 er gitt til: utvendig trapper, terrasser og brannteknisk. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på pilarer i leca og betong.  
Reisverk i tre med liggende bordkledning.  
Saltak med sperrer i tre og takplater med taksteinsprofil.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.  
Terrassedører i tre med glassfelt og en plassbygd tredør mot bod.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett.  
Vegger har overflater av trepanel.  
Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen en malt glatt dør og en malt skyvedør i tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.  
Vegger har overflater av trepanel og flis.  
Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på badrom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skap med profilerte fronter.  
Heltre benkeplate med vask i stål.  
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er rør-i-rør.  
Avløpsrør i plast.  
Brannslukningsapparat registrert.  
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.  
Varmtvannstank på ca. 200 liter.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av naturtomt.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Fritidsbolig |           |           |          |
|--------------|-----------|-----------|----------|
| ETASJE       | TOTALT    | P-ROM     | S-ROM    |
| 1 etasje     | 96        | 94        | 2        |
| <b>Sum</b>   | <b>96</b> | <b>94</b> | <b>2</b> |
| Anneks       |           |           |          |
| ETASJE       | TOTALT    | P-ROM     | S-ROM    |
| 1 etasje     | 25        | 25        | 0        |
| <b>Sum</b>   | <b>25</b> | <b>25</b> | <b>0</b> |
| Bod          |           |           |          |
| ETASJE       | TOTALT    | P-ROM     | S-ROM    |
| Bod          | 9         | 0         | 9        |
| <b>Sum</b>   | <b>9</b>  | <b>0</b>  | <b>9</b> |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Soverom og bod mot nordøst er ikke i tegning.

### Anneks

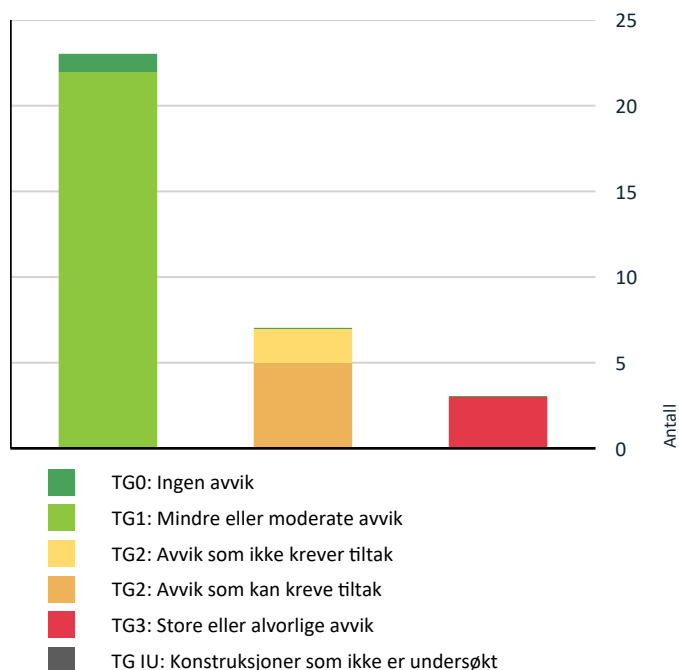
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

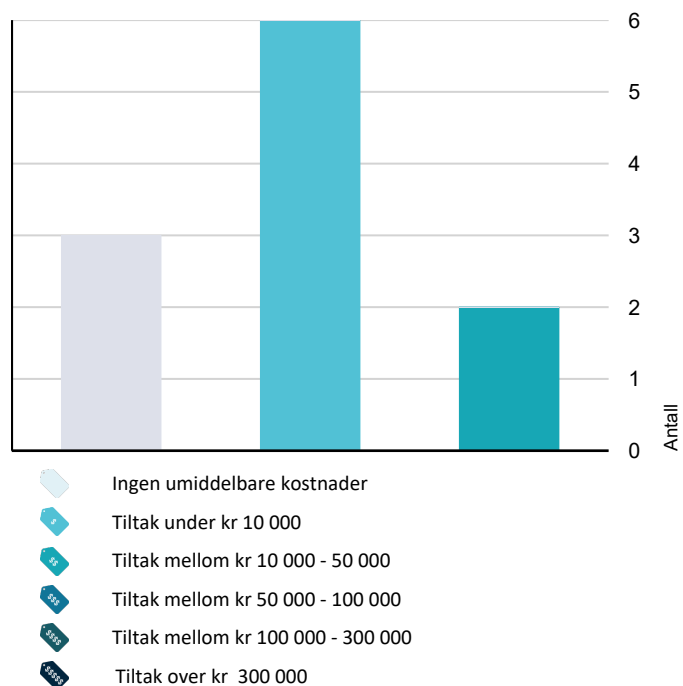
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 70 Bnr: 133 med adresse Måneliveien 5B i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk.

Rekkverkshøyden er 72 cm mot fall på over 0.5m.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat registrert.

Røykvarslere mangler på befaringsdagen.



Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert stedvis påbegynt råde, dette gjelder i størst grad på påbyggsdel fra 2000.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe skader i plassbygd tredør mot bod.

Er registrert en skade i terrassedør mot kjøkken.

Er registrert en løs dørstopper på skyvedør fra stue.



Kostnadsestimat: Under 10 000

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Inngangen til baderommet er en terrassedør, rommet har ikke vindu og ingen veggventil.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)  
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser. Det er registrert løse ledninger i himling stue, og en lampe på soverom der lys flimrer selv om dimmer er av.  
Anbefaler en kontroll av anlegget, kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.  
Innebygd sistene er bygd inn i kasse på vegg, og her er det trepanel på vegg.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
I følge eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                      |
|------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2000 | Tilbygg       | Bygningsmassen mot nordøst, badetrom og 3 soverom er bygd på i 2000.                                                 |
| 2016 | Modernisering | Bad fornyet i 2016.                                                                                                  |
| 2017 | Modernisering | Bygningsmasse bestående av kjøkken, stue, gang, soverom mot sørvest og 3 soverom mot nordøst er rehabilitert i 2017. |

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 1

Taktekking av takplater med taksteinsprofil.  
Taktekking er besikktiget fra bakkenivå.

Taktekking skiftet i 2017, i følge eier.

Det er registrert stedvis noe mose.



Utsnitt taktecking.



Utsnitt taktecking.



Utsnitt taktecking.

**Årstall:** 2017

### Nedløp og beslag

! TG 1

Beslag, renner og nedløp i stål.

# Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

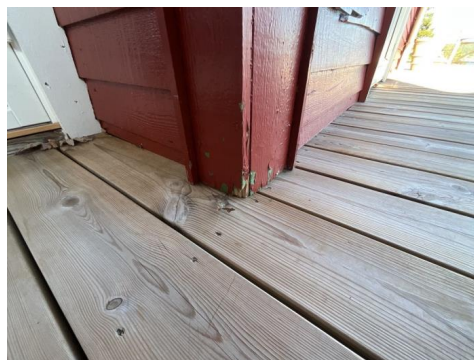


Utsnitt renner og nedløp.

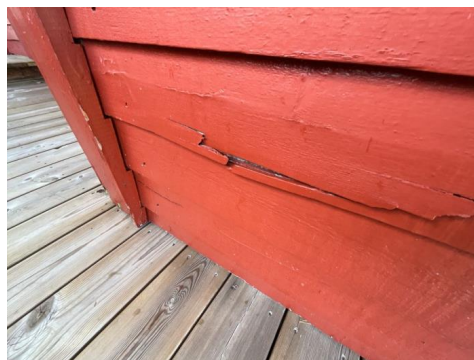


Utsnitt renner og nedløp.

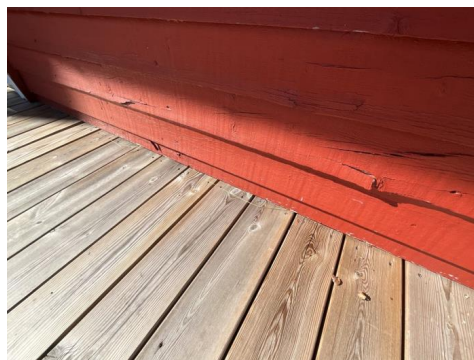
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.



Råte i bordkledning.



Sprekker og slitasje på bordkledning.



Sprekker og slitasje på bordkledning.



Utsnitt veggkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Det er registrert stedvis påbegynt råte, dette gjelder i størst grad på påbyggsdel fra 2000.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjon er gjenbygd, TG satt fra synlige konstruksjonsdeler.

Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller fuktmerker.

Takkonstruksjon er fra 2000 og 217.



Utsnitt gjenbygd takkonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser gjennomføres om det ønskes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Vinduer

! TG 1

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduer i tre med koblet rammer mot soverom i påbyggsdel.

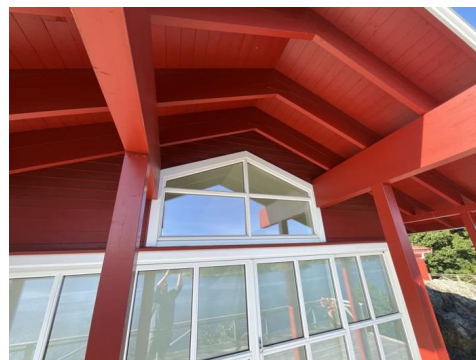
Vinduer byttet i 2017, unntatt 2 vinduer mot soverom, det er ikke registrert noen vesentlige avvik på disse. De er lite energieffektive da det er vinduer med koblet rammer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



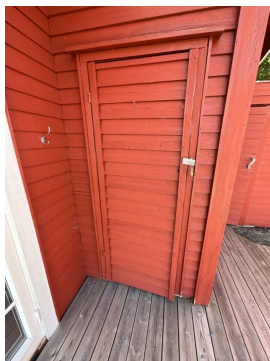
Utsnitt vinduer.

## Dører

! TG 2

# Tilstandsrapport

Terrassedører i tre med glassfelt.  
Terrasseskyvedør i tre med glassfelt.  
Plassbygd tredør mot bod.



Plassbygd tredør mot bod.



Utsnitt terrassedører.



Løs dørstopper.



Skade på terrassedør.

Årstall: 2017

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skader i plassbygd tredør mot bod.  
Er registrert en skade i terrassedør mot kjøkken.  
Er registrert en løs dørstopper på skyvedør fra stue.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må stedvis utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 3

Terrasser i tre med rekkverk i tre.



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.



72 cm rekkverkshøyde.

# Tilstandsrapport



Fall på over 0.5m uten rekkverk.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk.  
Rekkverkshøyden er 72 cm mot fall på over 0.5m.

## Konsekvens/tiltak

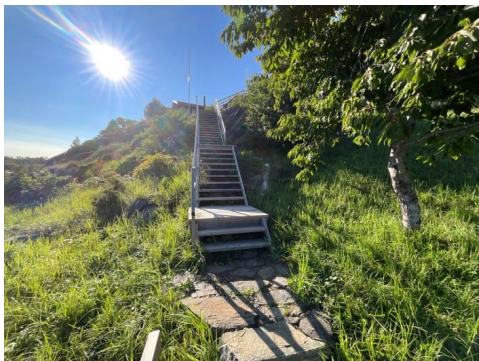
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Utvendige trapper

! TG 3

Utvendig trapp i tre med stedvis deler av naturstein.



Utsnitt utvendig trapp i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

## Overflater

! TG 1

Gulv har overflater av parkett.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflater av trepanel.



Utsnitt overflater.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Høydeforskjeller kontrollert.

## 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**

## Radon

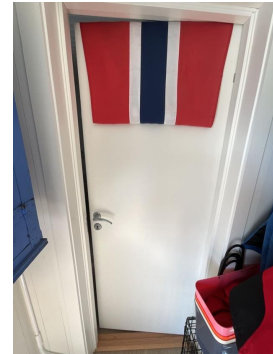
! TG 1

Eiendommen ligger innenfor et område med lav/moderat aktsomhetsgrad, i følge Radon aktsomhet.

# Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.



Innerdør.

## Pipe og ildsted

! TG 2

Boligen har isolert stålpipes, og ildsted lokalisert i stue.



Ildsted.



Stålpipes.

Årstall: 2017

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Innvendige dører

! TG 1

Innvendig har boligen en malt glatt dør og en malt skyvedør i tre.



Skyvedør.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av trepanel og flis.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.



Utsnitt baderom.

Årstall: 2016

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger har overflater av trepanel og flis.  
Himling har overflate av trepanel.



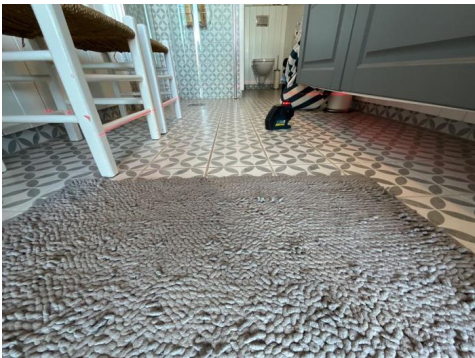
Utsnitt vegg og himling.

Årstall: 2016

## Overflater Gulv

! TG 1

Gulv har overflate av flis.  
Det er registrert fall mot dusjhjørne og lokalt fall i dusjhjørne.



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

Årstall: 2016

## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plastsluk.  
Det er fremvist dokumentasjon på membran.



Plastsluk.



Bilde dokumentasjon membran.

Årstall: 2016

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.



Dusjhjørne.

# Tilstandsrapport



Vask med baderomsinnredning.



Utsnitt vegghengt toalett.



Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

## Vurdering av avvik:

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

Innebygd sisterner er bygd inn i kasse på vegg, og her er det trepanel på vegg.

## Konsekvens/tiltak

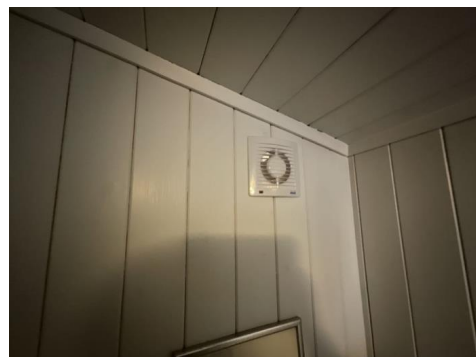
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Overvåk sisterner og lag dreneråpning for lekkasjevann.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Inngangen til baderommet er en terrassedør, rommet har ikke vindu og ingen veggventil.

## Konsekvens/tiltak

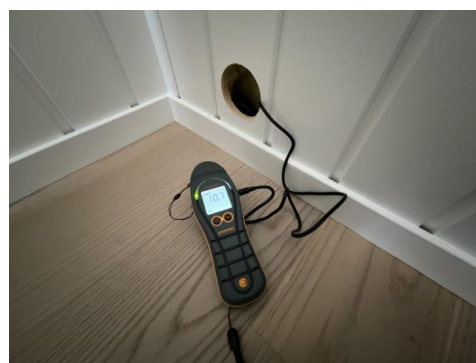
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking.

Årstall: 2023

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

! TG 1

Folierte skap med profilerte fronter.

Heltre benkeplate med vask i stål.

Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

# Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.

Årstall: 2017

## Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

Årstall: 2017

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besikket i rørskap.  
Stoppekran lokalisert i rørskap.  
Waterguard installert.



Rørskap. Stoppekran.



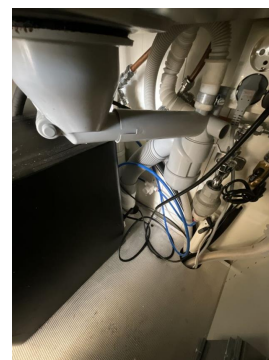
Lekkasjevann ledes til baderom.

Årstall: 2016

### Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i plast.

# Tilstandsrapport



Avløpsrør i plast.

Årstall: 2016



Utedusj ved brygge, kun kaldt vann.

## Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.



Veggventil.

## Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank.

Årstall: 2016

## Andre VVS-installasjoner

! TG 1

Det er installert utedusj på yttervegg mot nordvest og på trapp mot brygge.

Utedusj på trapp mot brygge har kun kaldt vann.



Utedusj på vegg.

## Elektrisk anlegg

! TG 2

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Det er registrert løse ledninger i himling stue, og en lampe på soverom der lys flimrer selv om dimmer er av.

Anbefaler en kontroll av anlegget, kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

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)?

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**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**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

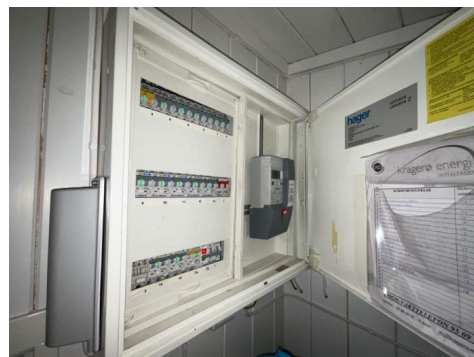
**Ja**

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**

Det er registrert løse ledninger i himling stue, og en lampe på soverom der lys flimrer selv om dimmer er av.

Anbefaler en kontroll av anlegget, kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.



Sikringsskap.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Branntekniske forhold

! TG 3

Brannslukningsapparat registrert.

Røykvarslere mangler på befaringsdagen.

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

**Nei**

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

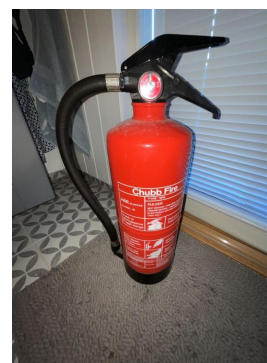
**Nei**

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

**Ja**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Ukjent**



Brannslukningsapparat.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

# Tilstandsrapport

## Drenering

! TG 1

Drenering naturlig på terreng.

## Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Fritidsboligen står på pilarer i leca og betong.  
Da det er bygd terrassearealer rundt hele fritidsboligen er ikke alle pilarer synlige.  
Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller sett noen store skader på synlige pilarer.

Med tank på alder er det fare for skjulte feil og avvik.



Utsnitt pilarer.

## Septiktank

! TG 1

Det er en trykkavløpstank under terrassen. Denne pumper septik opp avløpsrør mot kobling til kommunal ledning.



Utsnitt trykktank.

## Terrengforhold

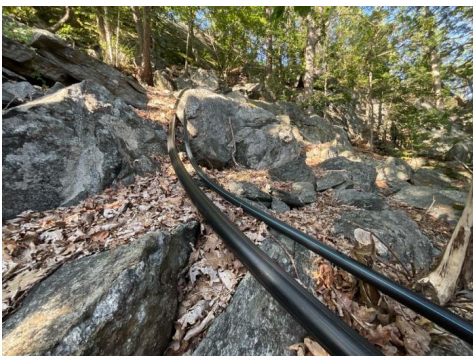
! TG 0

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommune kartet.  
Det var ingen samlinger av vann på befaringsdagen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige vann og avløpsrør i plast.  
Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.



Utvendige vann og avløpsledninger.

Årstall: 2016

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

#### Byggeår

2017

#### Kommentar

I følge eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Anneks står på støpt såle.

Reisverk i tre med liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av takplater med taksteinsprofil.

Innvendig er det:

Parkett på gulv.

Trepanel på vegger.

Trepanel i himling.

Terrasseskyvedører i tre med glassfelt.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Anneks fungerer til tiltenk bruk.

NB! Dette er en sidebygning, en full tilstandsrapport blir ikke utarbeidet på anneks, men innhent dokumentasjon om mulig på membran og vegghengt toalett til anneks.

Det er også registrert en tett dusjnisje, eventuelt lekkasjevann fra vask og toalett vil renne ut av rom før det renner til sluk.

Anneks har egen varmtvannstank.

## Bod



### Anvendelse

#### Byggeår

2020

#### Kommentar

I følge eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod står på pilarer i leca.

Reisverk i tre med liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av takplater med taksteinsprofil.

Innvendig er det:

Laminat på gulv.

Trepanel på vegger.

Trepanel i himling.

Ytterdør i tre.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Bod fungere til tiltenk bruk.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

## Fritidsbolig

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                                         |                       |
|------------|-------------------------------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                                     | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1 etasje   | 96                            | 94    | 2     | Gang , Soverom , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 | Bod                   |
| <b>Sum</b> | 96                            | 94    | 2     |                                                                         |                       |

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Soverom og bod mot nordøst er ikke i tegning.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:*

## Anneks

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                            |                       |
|------------|-------------------------------|-------|-------|----------------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)        | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1 etasje   | 25                            | 25    | 0     | Oppholdsrom, Bad , Soverom |                       |
| <b>Sum</b> | 25                            | 25    | 0     |                            |                       |

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

### Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                     |                       |
|--------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|        | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Bod    | 9                             | 0     | 9     |                     | Bod                   |
| Sum    | 9                             | 0     | 9     |                     |                       |

### 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 byggt teknisk 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:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 17.9.2023 | Jacob U. Ramberg | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 3814 KRAGERØ | 70   | 133  |      | 0    | 3288 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Måneliveien 5B

### Hjemmelshaver

Smith-Erichsen Knut, Smith-Erichsen Live  
Hustvedt

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kragerø kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger på fastlandet, men det er ikke vei helt frem.  
Går en sti ned til fritidsboligen, båt er et godt alternativ da det er brygge.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område.

### Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

### Konsesjonsplikt

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over et plan, anneks og bod.  
Det er terrassearealer rundt hele hytten på totalt ca. 190m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 600 000 | 2015 |

## Forsikring

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

### Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar       | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      | Ikke sett.      | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Infoland.no      |      | Ambita.         | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Situasjonskart   |      | Kommunekart.com | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Ordrebekreftelse |      |                 | Fremvist         | 1     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## 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 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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

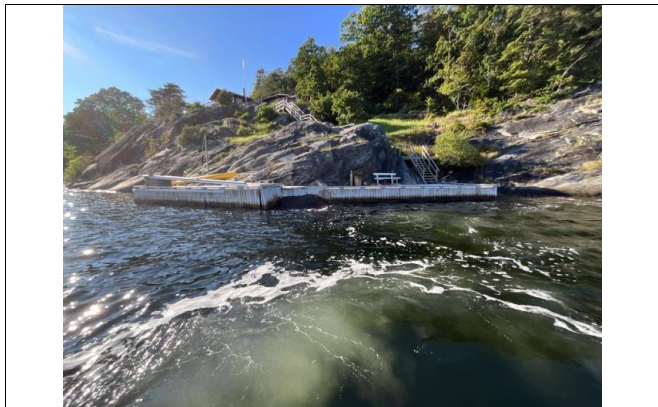
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QI6664>

## 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



Utsnitt brygge tilhørende eiendommen med ca. 15m lengde mot vannet og uterigger.