




Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Dr Homanns vei 1, 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

gnr. 42, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 433 m² BRA-i: 375 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22670-1013

PropCloud ref nr: ER3367

Foretak: BAKKEN TAKST

Takstingeniør: Martin Bakken



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bakken Takst

Bakken Takst er et uavhengig takstfirma med solid faglig kompetanse og lang erfaring innen oppføring, vedlikehold og tilstandsanalyse av bolig og fritidsbolig. Vi innehar byggmesterkompetanse og er sertifisert gjennom BMTF (Byggmestrenes takseringsforbund) og vi er medlem av NITO. Alle våre vurderinger utarbeides i henhold til gjeldende lover, forskrifter og bransjestandarder, for å sikre gode og oversiktlige rapporter.

Våre befaringer gjennomføres med fokus på detaljer og faglig grundighet. Rapportene våre utformes med tydelig dokumentasjon og forståelig språk, slik at man får en komplett og oversiktlig fremstilling av eiendommens tilstand.

Vår praktiske erfaring som byggmester og takstingeniør gjør at våre vurderinger er realistiske.



Rapportansvarlig

Martin Bakken

martin@bakkentakst.no

957 53 622



Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er tilbygget, ombygget, modernisert og renoveret i 2001-2002. Boligen fremstår i dag som godt vedlikeholdt og i god stand, med normal bruksslitasje. Utover dette er det registrert enkelte avvik. Se rapportens underpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av 15mm OSB-plater med overliggende asfaltpapp, impregnerte sløyfer og lekter.

Taktekkingen er av ru takstein. Taket er besiktiget fra balkong/veranda.

Det er takrenner, nedløp, pipebeslag og dør/ vindusbeslag i plastbelagt/ lakkert stål.

Veggkonstruksjoner av bindingsverk i tre og enkelte vegger av mur/betong. Fasade har stående bordkledning, skiferstein og murpuss. Veggkonstruksjoner er hovedsaklig fra 2002.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mønestrager og atakstoler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I hovedsak er alle vinduer fra 2001-2002 med unntak av enkelte vinduer på noen av soverommene og garasje som er av eldre dato, eldste produktmerking er fra 1977.

Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Det er to balkonger i trekonstruksjon som er tekket med sveisepapp med overliggende tremmegulv av impregnert tre. Ellers er det en veranda tekket med sveisepapp med overliggende tremmegulv av impregnert tre og en veranda med med impregnerte terrassebord rett på bjelkelag.

Utvendige trapper av tre og betong

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater av gips og trepanel. Innvendig i leiligheten i 1. etasje er det gulv av parkett, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og strie. Innvendige tak har malte plater av gips, noen himlinger er med strietapet og enkelte med trepanel.

Etaseskiller er av trebjelkelag. Enkelte gulver er betong og støpt på mark.

Boligen har mursteinspipe.

Deler av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malte tretrapper.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Eier har fremlagt noe bildedokumentasjon av smøremembran.

Veggene har fliser. Taket er av slette malte plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjhjørne.

Det er naturlig ventilering.

Fuktmåling utført uten utslag på måleapparat, det vil si under 6%

Vaskerom

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

Veggene har fliser. Taket er malte slette plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering via ventil i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom er flislagt bad.

Det er ingen tegn til fuktskader eller fukt ved visuelle undersøkelser av tilliggende konstruksjoner på befaringsdagen.

Bad

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

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Eier har ikke lagt frem dokumentasjon for takstmann, men sier at han har bilder av membranarbeid.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte. Viften har fuktensor og skrur seg på når luftfuktigeten øker ved f.eks. dusjing.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger rundt badet er av betong/mur. Det er ingen tegn til fukt ved visuelle undersøkelser på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp og avsatt plass til kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskapet er plassbygget i tre og plater med spalte i bunn

Beskrivelse av eiendommen

for drenering av eventuelt lekasjevann. Lekasjevann ledes til sluk.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

Varmtvannstanker er på ca. 200 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.

Fuktsikring av kjeller er utført med profilplater av stål med beslag på toppen.

Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av betong.

Terrenget rundt boligen er dels skrående og dels flatt opparbeidet med plen osv. Takvann ledes bort fra boligen.

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapportens underpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

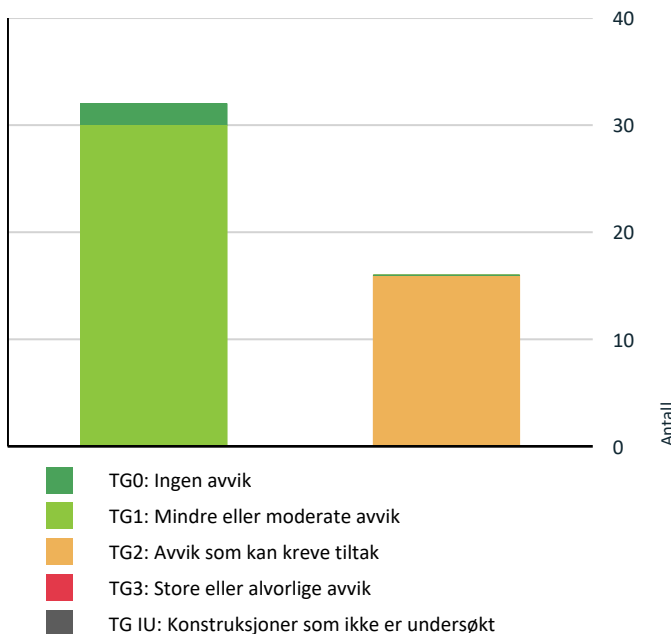
Tomannsbolig

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

På byggemeldte tegninger er stue i 2. etasje tegnet med to 45 graders hjørner ut mot sjøsiden, disse hjørnene er bygget i 90 grader.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - leilighet** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig med utleieleilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Boligen er tilbygget, ombygget og modernisert.
------	---------	--

UTVENDIG

TC 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak av 15mm OSB-plater med overliggende asfaltpapp, impregnerte sløyfer og lekter.
Taktekkingen er av ru takstein. Taket er besiktiget fra balkong/veranda.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



Takstein



Gradrenne



Asfaltpapp, impregnerte sløyfer og lekter



TC 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner, nedløp, pipebeslag og dør/ vindusbeslag i plastbelagt/ lakkert stål.

Det er registrert ett bulket nedløpsrør og en bulket takrenne.

Taket mangler snøfangere på deler av taket, men taket er tekket med en ru takstein som holder godt på snø. Eier informerer om at det aldri har gått snøras fra taket siden 2002.

Årstall: 2002

Tilstandsrapport



Overganger, beslag og renner



Takrenne



Takrenne og nedløpsrør



Nedløpsrør med bulk

Veggkonstruksjoner av bindingsverk i tre og enkelte vegger av mur/betong. Fasade har stående bordkledning, skiferstein og murpuss. Veggkonstruksjoner er hovedsaklig fra 2002.

Det er registrert påbegynt råte i ett kledningsbord over ett vindu og enkelte kledningsbord med noe tørkesprekker.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Tørkesprekker i enkelte kledningsbord



Kledningsbord med litt påbegynt råte

TE 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport



Kledning



Takkonstruksjon

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mønedrager og a-takstoler.



Takstoler, sperrer og mønedrager



Taktro av osb- plater

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I hovedsak er alle vinduer fra 2001-2002 med unntak av enkelte vinduer på noen av soverommene og garasje som er av eldre dato, eldste produktmerking er fra 1977.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Sperrer og avtrappingstol



Vindu innvendig

Tilstandsrapport



Eldre vindu



Inngangsdør



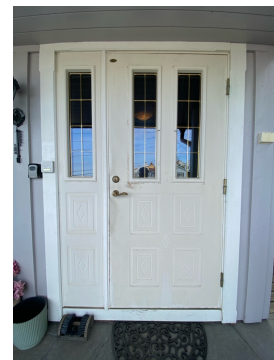
Eldre vindu



Balkongdør innvendig



Vinduer utvendig



Inngangsdøren har noe slitasje på maling

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Inngangsdør til leilighet

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er to balkonger i trekonstruksjon som er tekket med sveisepapp med overliggende tremmegulv av impregnert tre. Ellers er det en veranda tekket med sveisepapp med overliggende tremmegulv av impregnert tre og en veranda med med impregnerte terrassebord rett på bjelkelag.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke tegn til lekkasjer på befaringsdagen så det er ikke behov for utbedring eller utskiftning. Tilstandsgraden er gitt på grunn av alder, men når det er tid for utskiftning er vanskelig å si noe om. Det er bare åpne arealer under tekkede terrasser så eventuelle lekkasjer vil være forholdsvis enkle å oppdage og vil ikke føre til innvendige fuktskader på boligen.



Terrassebord

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av tre og betong



Veranda og balkong



Tremmegulv



Konstruksjon



Tretrapp utvendig



Betongtrapp utvendig

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TC 1 Overflater

Beskrivelse

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



TC 2 Overflater - leilighet

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og strie. Innvendige tak har malte plater av gips, noen himlinger er med strietapet og enkelte med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er en sprukket flis i gangen og noe skader i enkelt vindusforinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis det finnes erstatningsflis kan den en flisen skiftes ut. Sprekken er ikke veldig synlig så man kan velge å la den være som den er. Skader i foringer kapusses og males.



Svelling i vindusforing



Tilstandsrapport



Sprukket flis i gangen

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Enkelte gulver er betong og støpt på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe knirk i gulvene på befaringsdagen. Dette gjelder i stue utenfor kjøkken i 2. etasje og i stue, gang og soverom i leiligheten i 1. etasje.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Tre sider av pipe som går inn i bad i 2. etasjer er flislagt. Dette er bemerket ved tilsyn av feiervesenet, huseier informerer om at det etter tilsynet er etablert en inspeksjonsluge for å kontrollere pipeløp og at feiervesenet har godkjent dette.



Pipe på loft



Peis i leilighet



Ildsted i 2. etasje



Flis på pipe i bad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i 1 etasje. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i utforet vegg under terreng



Hulltaking i vegg

TG 1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Deler av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Stubbeloft



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Trapp til loft



Trapp 1-2 etasje

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Innerdør

Tilstandsrapport



Innvendig dør 2. etasje



Innvendig dør i leilighet

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: bilder.

Eier har fremlagt noe billedokumentasjon av smremembran.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Bad 2. etg.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er av slette malte plater.

Kilde: Eier

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert en sprukket flis ved nisje over badekar. Ellers er silikonfuge i overgang gulv-vegg noe sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet flis må skiftes ut for å lukke avviket, men det er membran bak flis så dette er ikke nødvendig med mindre man synes det er sjenerende å se på. Det vil være fornuftig å vente til badet skal oppgraderes, siden badet er 24 år gammelt.

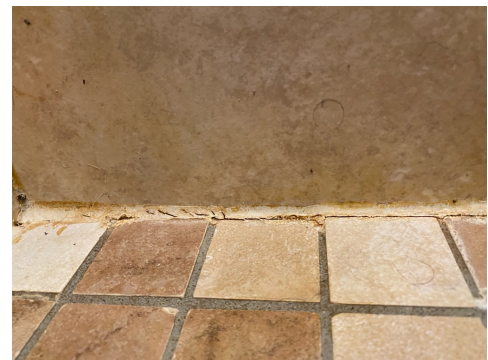
Der silikonfuger i dusjsonen har sprukket fjernes gammel silikon og ny legges på.



Sprukket flis ved nisje



Silikonfuger



Silikonfuge

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Gulv i dusj



Gulv på bad

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk midt i rommet



Sluk i dusj

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjhjørne.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Innredning

Tilstandsrapport



Wc



Badekar



Dusjhjørne

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling utført uten utslag på måleapparat, det vil si under 6%

Årstall: 2002 Kilde: Eier



Fuktmåling uten utslag på måler, det vil si under 6%



Inni vegg i dusjsonen

2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2002 Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malte slette plater.

Årstall: 2002

Tilstandsrapport



Vaskerom

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Gulv på vaskrom

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk på vaskerom

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventil i himling.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom er flislagt bad.

Det er ingen tegn til fuktskader eller fukt ved visuelle undersøkelser av tilliggende konstruksjoner på befaringsdagen.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2002 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte krakkelerte flis og det er registrert svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp kan forsøkes å skrubbe bort, mulig silikonfuger må skiftes. Krakkelerte flis må skiftes ut for å lukke avviket



Krakkelering



Krakkelering og svartsopp

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

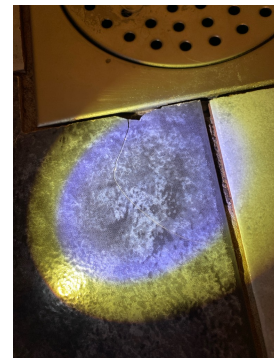
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en del svartsopp i fuger og silikon i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av den generelle tilstanden på overflatene inne i dusjsonen, bør overflater og fuger utbedres eller skiftes ut. Konkvensen ved å ikke utbedre fuger og overfater kan være at tilstanden forverres.



Sprukket flis ved sluk og utvaskede flisfuger. Det er også registrert hullyd under enkelte flis.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Eier har ikke lagt frem dokumentasjon for takstmann, men sier at han har bilder av membranarbeid.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

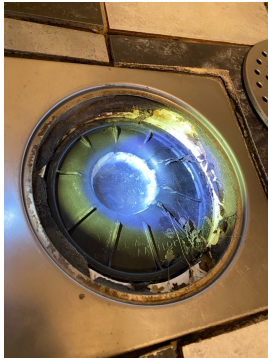
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Wc



Dusj



Badekar



Innredning

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Viften har fuktsensor og skruer seg på når luftfuktigheten øker ved f.eks. dusjing.

Årstall: 2002



Baderomsvifte

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger rundt badet er av betong/mur. Det er ingen tegn til fukt ved visuelle undersøkelser på befaringsdagen.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Tiliggende vegg av dusjsone er av lecamur

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



Kjøkken



Overflater



Platetopp

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp og avsatt plass til kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del merker og slitasje på innredningen i sin helhet. Noen av skuffene går noe tregt. Enkelte dører har seget noe på hengsler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater kan utbedres med maling. Benkplaten kan utbedres med ny folie eller skiftes ut.



Bruksmerker på benkeplate



Kjøkken



Noe slitasje på overflater, og enkelte signe dører og skuffer.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig avtrekk fra vifte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er mulig det holder å rense og vaske filter og ventilator. Hvis dette ikke holder må ventilatoren skiftes ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskapet er plassbygget i tre og plater med spalte i bunn for drenering av eventuelt lekkasjevann. Lekasjevann ledes til sluk.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

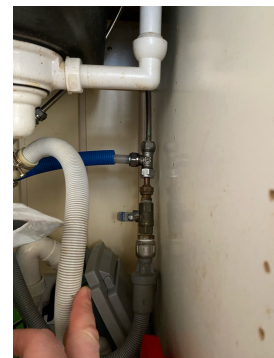
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Uten tetting av enden på varerørene inni skaper og innredninger kan man risikere at ved en lekkasje vil lekkasjevann komme ut av varerør i innredninger isteden for ut i vannskapet. Dette kan føre til vannskader på innredninger og konstruksjoner.

Avviket kan også lukkes ved å montere vannstopp system i de innredningene dette gjelder.



Reduksjonsventil



Varerør uten tetting

Tilstandsrapport



Varerør uten tetting i kjøkkenbenk Stoppekran



Avløp kjøkken



Stoppekran

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Kloaklufting

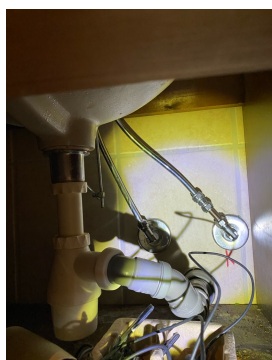
! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Avløp i baderomsinnredning



Friskluftsventil i yttervegg

Tilstandsrapport



Ventil i vinduer



Varmtvannsbereder

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder står i skap på vaskerom

⚠ TG 1 Varmtvannstank - leilighet

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Kragerø Elektriske AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

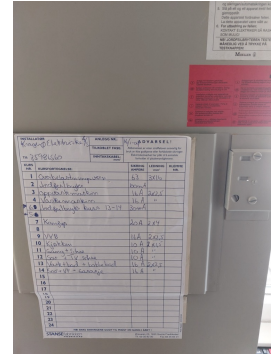
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei



Kursfortegnelse 2. etasje

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei



Sikringer til leilighet

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?

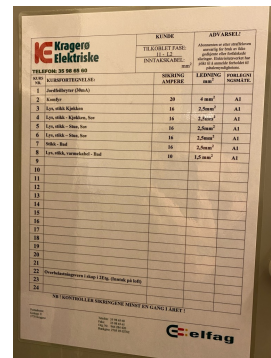
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

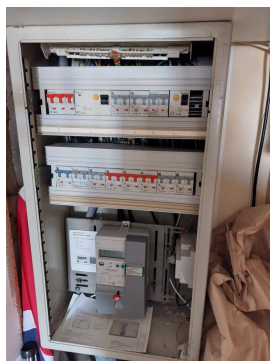
Ja

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?

Nei



Kursfortegnelse leilighet



Sikringsskap i 2. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring av kjeller er utført med profilplater av stål med beslag på toppen.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker.



Grunnmur av betong



Lettklinkerblokker



Liten sprekk i murpuss i gangen

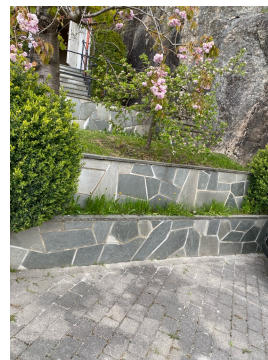


Grunnmur

! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.



Forstøtningsmur



! TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er dels skrående og dels flat opparbeidet med plen osv. Takvann ledes bort fra boligen via rør lagt i grunnen.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig tretrapp mangler rekkverk på den ene siden. Krav til rekkverks høyde på byggetidspunktet var 90cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Håndrekk på vegg i innvendige trapper bør monteres. Krav til rekkverks høyde på byggetidspunktet var 90cm.



Mangler håndrekk på vegg



Mangler håndrekk på vegg

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk på en side

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

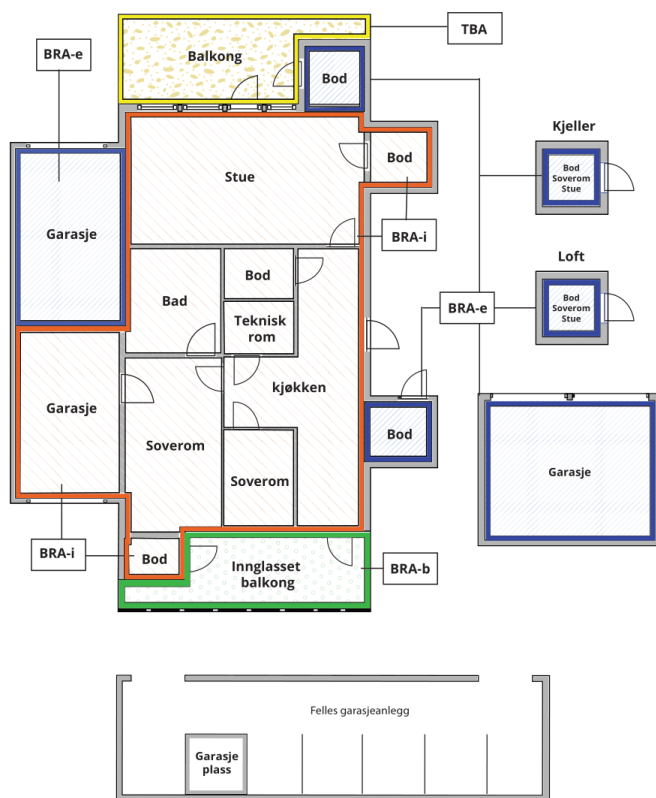
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	75			75	10
2.etasje	163			163	28
1.etasje	137			137	27
Kjeller		58		58	
SUM	375	58			65
SUM BRA	433				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Uinnredet loft		
2.etasje	Kjøkken, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, tv-stue, stue		
1.etasje	Kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, entré, gang, stue		
Kjeller		Garasje, bod, bod 2	

Kommentar

Uinnredet loft er oppmålt omtrentlig, arealet vil variere ved innredning av loftet utifra hvordan vegger plasseres, yttervegger påføres, osv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger er stue i 2. etasje tegnet med to 45 graders hjørner ut mot sjøsiden, disse hjørnene er bygget i 90 grader.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny termostat på bad i første etasje, ny vv-tank i leilighet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Martin Bakken	Takstingeniør
	Per Vellek Røssum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	42	199		0	502.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dr Homanns vei 1

Hjemmelshaver

Per Vellek Røssum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligfelt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, treterrasser, beplantning, plen, forstøtningsmurer, støpt platting og trapper. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	23.02.2001	ok	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.05.2004	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	22.06.2001	ok	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.05.2026	ok	Gjennomgått		Nei
Eier	08.05.2026	Var tilstede på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	Dr Homanns Vei 1, 12.05.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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