

Tilstandsrapport

Midtre Gumøyveien 10, 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD

KRAGERØ kommune

Gnr. 25, Bnr. 9

Areal (BRA): Enebolig 150 m², Bryggerhus 64 m², Stabbur 23 m², Låve 215 m², Vedskjul 23 m², Naust 17 m²



Befaringsdato: 02.08.2022

Rapportdato: 16.08.2022

Oppdragsnr: 10062-1081

Referansenummer: VB1811

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Gyldig rapport
16.08.2022

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Knut Ramberg

Knut Ramberg
Uavhengig Takstmann
16.08.2022 | HELLE

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
952 49 009

Rapportansvarlig
Knut Ramberg
Uavhengig Takstmann
knut@bjerketangen.no
952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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 Helge Moe-Gumø for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Midtre Gumøyveien 10 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er en del punkter som har fått TG: 2 og TG: 3, en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Huset fremstår med avvik. Huset har generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Ut over dette er det generelt registrert til dels store symptomer på alder og bruksslitasje, det er også noe lukt innvendig.

Man må påregne oppgraderinger, oppussing og vedlikehold, alt dette må ses ut ifra ønsket standard og vedlikeholdsintervaller.

Generelt så kan man si at dette også gjelder alle sidebygninger.

Enebolig - Byggeår: 1864

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg i tre utvendig på alle bygg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet, det er generelt til dels mye alders og bruksslitasje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er utført enkelt i tre og er av eldre dato. Kjøkken har ikke innlagt vann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt av noe eldre dato, men fungerer til dels til dagens bruk. Men vær oppmerksom på at tekniske installasjoner er begrenset, det er blant annet ikke innlagt vann eller avløp. Det tekniske anlegget er dermed et enkelt elektrisk anlegg av noe eldre dato.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken. En kan videre si at tomten er meget romslig og har lang strandlinje.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	83	83	0
2 etasje	67	45	22
Sum	150	128	22

Bryggerhus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	52	52	0
2 etasje	12	12	0
Sum	64	64	0

Stabbur

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	23	23	0
2 etasje	0	0	0
Sum	23	23	0

Låve

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	104	0	104
2 etasje	111	0	111
Sum	215	0	215

Vedskjul

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Bod	23	0	23
Sum	23	0	23

Naust

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Naust	17	0	17
Sum	17	0	17

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bryggerhus

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

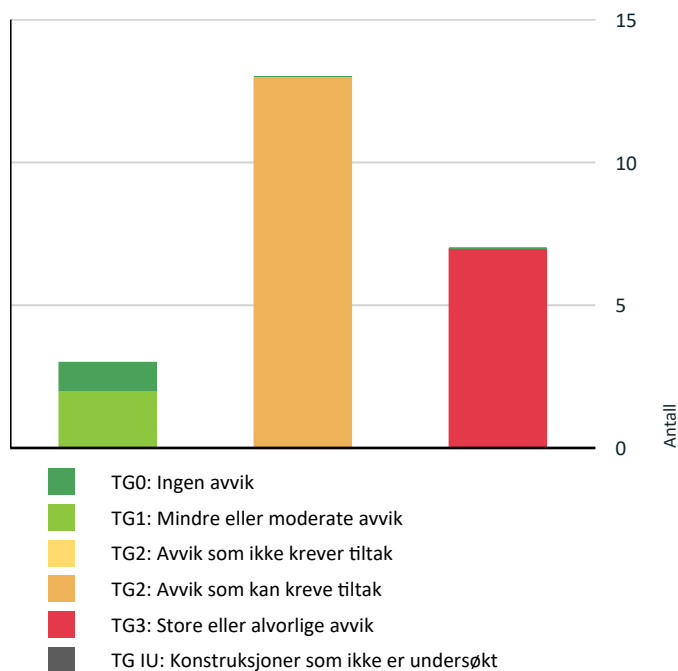
- Det foreligger ikke tegninger

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

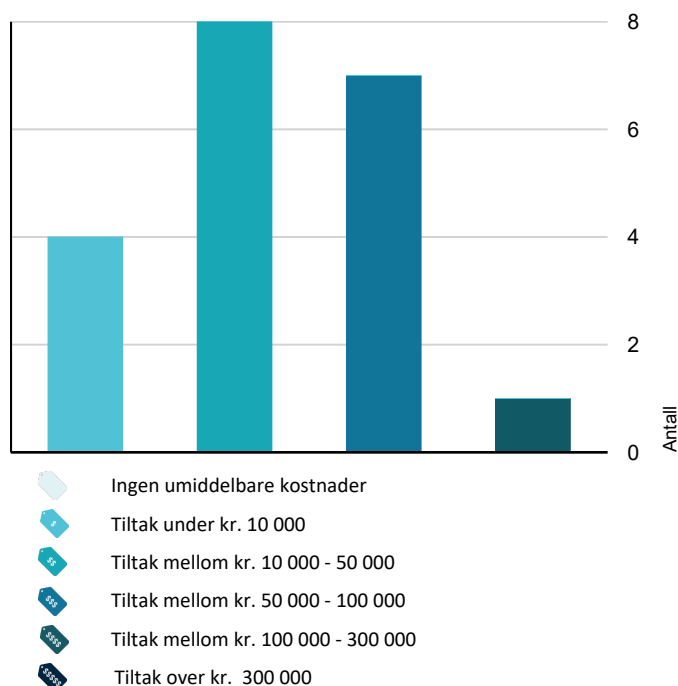
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 25 Bnr: 9 med adresse Midtre Gumøyveien 10 i Kragerø kommune.

Det er også 5 sidebygninger på eiendommen disse er målt opp og beskrevet enkelt i rapporten, det er dermed ikke utført full tilstandsanalyse på disse byggene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Renner og nedløp med stor alder og værslitasje.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer en halvparten av levetiden er oppbrukt på undertak og sperrekonstruksjon.

Det er registrert merker etter skadedyr på takkonstruksjon.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i boligen er ikke energieffektive. Vinduer med generelt alders og bruksslitasje. Det er også stedvis start på råde.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er registrert bruksslitasje og aldersslitasje.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er også registrert stedvis fukt.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

TG 2 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert skader på takplater, folien har stedvis forsvunnet. Eier opplyser at dette er en produksjonsfeil og at plater kan på føres ny maling.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Pipe og ildsteder som har stått over så lang tid uten å bli brukt må kontrolleres.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje på innerdører og vridere.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

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

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Skrusikringer montert på vegg uten skap. Det er fjernavleser.

Eldre anlegg uten samsvarserklæring, anbefaler en kontroll av anlegget og få det godkjent av en fagkyndig.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er stedvis deformasjon og utglidninger.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1864

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

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

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

Tilbygg / modernisering

1936	Modernisering	Kvist mot sørvest og nordøst bygget på.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på takplater, folien har stedvis forsvunnet. Eier opplyser at dette er en produksjonsfeil og at plater kan på føres ny maling.

Tiltak

- Tiltak:

Taktekking trenger vedlikehold, evt oppgradering. Men vær oppmerksom på at takplater til tross for avviket oppfyller sin funksjon i dag.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

! TG 3

Renner og nedløp i plast.



Utsnitt renner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Renner og nedløp med stor alder og værslitasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner og nedløp bør fornyes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

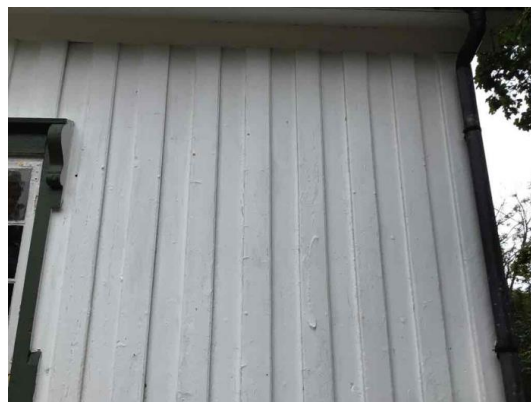
! TG 3

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Det er også stedvis noe reisverk.

Det er ikke utført destruktive inngrep på befaringsdagen, med tanke på byggeår og stedvis råde i bordkledning så kan det være skjulte avvik i bærende konstruksjon.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Generell oppgradering og vedlikehold av vegger må påregnes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Saltak med sperrer og åser i tre og takto av trebord.



Utsnitt takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av levetiden er oppbrukt på undertak og sperrekonstruksjon.

Det er registrert merke etter skadedyr på takkonstruksjon.

Tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av takkonstruksjon nærmer seg.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer

! TG 3

Vinduer i tre med koblet rammer og enkeltglass.



Utsnitt vinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i boligen er ikke energieffektive. Vinduer med generelt alders og bruksslitasje. Det er også stedvis start på råde.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer står foran utskiftning.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører

! TG 2

Malt ytterdør i tre med glassfelt.



Inngangsdør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør nærmer seg utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Terrasse bygget opp i tre og betong, med nødvendige rekker.



Utsnitt terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNENDIG

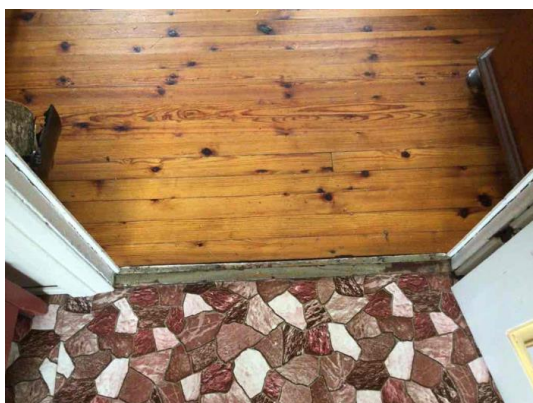
Overflater

! TG 3

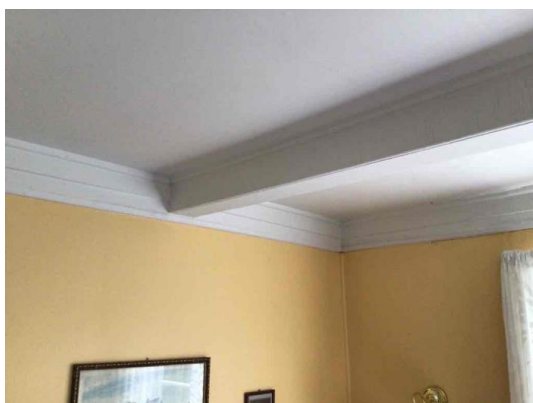
Tilstandsrapport

Overflater varier i alder og kvalitet.

Gulv har overflater av belegg, lakket tregulv og malt tregulv.
Vegger har overflater av trepanel, malte flater og tapet.
Himling har overflater av trepanel og synlig takkonstruksjon.



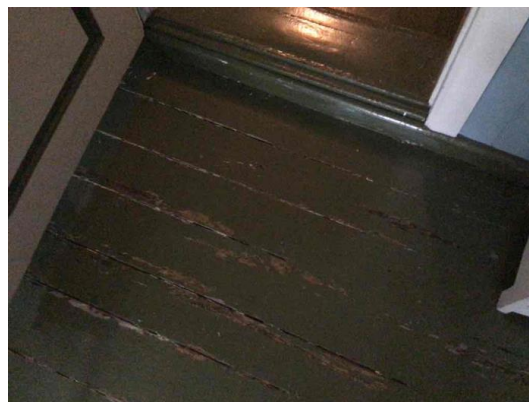
Del av overflate gulv.



Del av innvendig overflate vegg - tak.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er registrert bruksslitasje og aldersslitasje.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er registrert råte i trebjelkelag.



Råte i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

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.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Radon

! TG 1

Det er ikke foretatt radonmåling.
Eiendommen ligger innenfor et område med lave/moderate målinger utført i følge Radon aktsomhet.



Radon aktsomhet.



Utsnitt ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe og ildsteder som har stått over så lang tid uten å bli brukt må kontrolleres.

Tiltak

- Tiltak:

Pipe og ildsteder må kontrolleres av feier før de tas i bruk. Kostnaden gjelder kun kontroll, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG 2

Eneboligen har 2 piper i teglstein.
3 ildsteder i 1 etasje og 2 ildsteder i andre etasje.

Eier opplyser om at pipe mot nordvest ikke er i bruk.



Pipe mot nordvest.



Pipe mot sørøst.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

! TG 3

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.



Utsnitt krypkjeller.



Inngang krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er også registrert stedvis fukt.

Tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Malte trefyllingsdører.



Innerdør.



Innerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje på innerdører og vridere.

Tiltak

- Tiltak:

Innerdører må justeres og stedvis skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

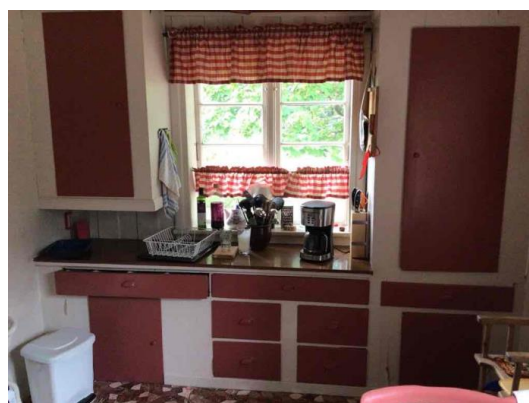
TG 2

Plassbygd kjøkkeninnredning i tre med glatte fronter.

Laminert benkeplate.

Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Kjøkken uten innlagt vann og avløp.



Utsnitt kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avtrekk

TG 2

Forsert avtrekk mangler fra kokesone.



Avtrekk mangler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er ikke etablert noen form for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

Skrusikringer montert på vegg uten skap. Det er fjernavleser.

Eldre anlegg uten samsvarserklæring, anbefaler en kontroll av anlegget og få det godkjent av en fagkyndig.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Eier opplyser at arbeider er utført av elektriker Kjønnås på Stabbestad i 1952. Forandringer etter dette er utført av fagfolk i følge eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør 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

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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



Sikringer og fjernavleser uten skap.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler og brannslukningsapparat registrert.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

3. Er det skader på røykvarsler?

Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

Byggegrunn

TG 2

Det er ukjent byggegrunn, det ble ikke utført geologiske undersøkelser. Det er ikke registrert utsigninger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Drenering

TG 2

Drenering naturlig på terreng. Det er ukjent hva slags tiltak som er gjennomført rundt grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og noe betong.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er stedvis deformasjon og utglidninger.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 1

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Bygninger på eiendommen

Bryggerhus



Byggeår
1952

Kommentar
I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bryggerhus står på ringmur i naturstein og betong med trebjelkelag.
Reisverk i tre med liggende bordkledning.
Saltak med sperrer i tre med takteking av stålplater med taksteinsprofil.

Innvendig har gulv overflater av tregulv og belegg.
Vegger har overflater av trepanel, tapet og synlig reisverk.
Himling har overflater av trepanel og synlig reisverk.

Vinduer i tre med koblet rammer og enkeltglass.
Ytterdører i tre.

Bygget står foran full rehabilitering, det er registrert nedbøyninger, råte og merker etter skadedyr.



Fasade bryggerhus.

Stabbur



Byggeår

1860

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Stabbur står på piler i naturstein, teglstein og betong med trebjelkelag.

Reisverk i tre med stående og liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av stålplater.

Innvendig har gulv overflate av belegg.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflater av tapet og malteflater.

Vinduer i tre med koblet rammer og enkeltglass.

Ytterdør i tre.

Stabbur står foran full rehabilitering.



Fasade stabbur.

Låve



Byggeår

1860

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Låve står på fundamenter av naturstein og teglstein med trebjelkelag og stedvis jordgulv.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og taktekking av stålplater.

Innvendig er det synlig reisverk.

Vinduer i tre med enkeltglass og vindusåpninger med luker.

Låve dører i tre.

Låve står foran full rehabilitering.



Fasade låve.

Vedskjul



Byggeår

1860

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Vedskjul står på fundamenter i naturstein og jordgulv.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og taktekking av tegltakstein.

Innvendig er det synlig reisverk.

Ytterdør i tre.

Vedskjul står foran full rehabilitering.



Fasade vedskjul.

Naust



Byggeår

1920

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Naust står på pilarer i naturstein og betong med trebjelkelag.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av stålplater.

Innvendig er det synlig reisverk.

Ytterdør i tre.

Naust står foran full rehabilitering.



Fasade naust.

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 (m²), 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	83	83	0	Gang , Kjøkken , Stue , Stue 2, Stue 3, Soverom	
2 etasje	67	45	22	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod
Sum	150	128	22		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Bryggerhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	52	52	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken	
2 etasje	12	12	0	Soverom , Oppholdsrom	
Sum	64	64	0		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	23	23	0	Kjøkken , Oppholdsrom	
2 etasje	0	0	0	Soverom	

Sum	23	23	0
-----	----	----	---

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.
2 etasje er ikke målverdig, men rom er oppgitt i romangivelse.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	104	0	104		Låve areal, Låve areal, Låve areal, Låve areal, Garasje , Utedo, Bad
2 etasje	111	0	111		Låve areal, Verksted
Sum	215	0	215		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Stall og fjøs i 1 etasje er ikke målverdig.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Vedskjul

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Bod	23	0	23		Bod
Sum	23	0	23		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Naust	17	0	17		Bod
Sum	17	0	17		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
02.8.2022	Svein Moe-Gumø	Kunde som påviste og ga opplysninger
	Helge Moe-Gumø	Kunde som påviste og ga opplysninger
	Knut Ramberg	Takstmann
	Jacob Ramberg	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	25	9		0	382082 m ²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Midtre Gumøyveien 10

Hjemmelshaver

Moe-Gumø Helge, Moe-Gumø Svein, Moe-Gumø
Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gumøy, Kragerø skjærgårdens tredje største øy.

Adkomstvei

Adkomst via båt eller ferje.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke innlagt vann. Det er lokal brønn på stedet.

Vær oppmerksom på at det i låven er etablert et enkelt våtrom med dusj og håndvask.

Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke innlagt avløp.
Utedo lokalisert i låven.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område.

Om tomten

Tomten er på hele 382 082 m² i følge norkart. Eiendommen har strandlinje.

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av gressareal, beplantning og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 2 plan, det er et overbygget inngangsparti på ca 6 m².
På eiendommen er det også ført opp bryggerhus, stabbur, vedskjul, låve og naust.

Det er en brygge ca. 100m nordvest fra fritidsboligen på ca. 45m².

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon. Vær oppmerksom på at dette er en landbrukseieendom.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Ingen	4	Nei
Infoland.no	07.07.2022	Ambita	Ingen	1	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Situasjonskart	07.07.2022	Norkart AS.	Ingen	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/VB1811>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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