

# Tilstandsrapport

📍 Kragevikveien 155, 1860 TRØGSTAD

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

# gnr. 681, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.05.2024

Rapportdato: 06.06.2024

Oppdragsnr.: 11551-1248

Referansenummer: ZW4222

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem. Tor Helge er utdannet bygmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

## Rapportansvarlig

*Tor Helge Randem*

Tor Helge Randem  
Uavhengig Takstingeniør  
post@toraneiendom.no  
905 62 032



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Bolig bygget 1930 senere tilbygget mot vest med kjeller og 1.etg med bad, kjøkken og stue. Boligen er oppført på grunnmur i naturstein på eldste delen og støpt grunnmur på tilbygget del. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning, tak bygget som saltak med oppløft(ark) mot vest. Boligen er utvendig kledd om og takteking skiftet ca 2010. Innvendig er bad rehabilitert i 2012, det er også foretatt overflate oppussing i 1.etg. 2.etg er ikke oppgradert . Det er usikkerheter rundt konstruksjoner med krypkjeller og det må påregnes utbedringer. På befaringen avdekkes det enkelte forhold som bør utbedres eller undersøkes nærmere. Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1930

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takteking antas å være lagt om ca 2010. Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning denne er skiftet mellom 2010 og 2017. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltak og pulttak på tilbygget del. Det er tilgang til kaldtloft på eldste delen via luke i himling gang 2.etg. Takkonstruksjon tilbygget del ikke besiktet da det ikke er tilgang til denne.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår med ytter og innerrammer bortsett fra 2 vinduer mot syd med isolerglass fra 1992.

Bygningen har malt hovedytterdør. Det er støpt platting og trapp til takoverbygget inngangsparti.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med gulver i 1.etg med laminat. Vegger med malt tapet bortsett fra trepanel på gang. Himlinger med malt trepanel og malte plater. Gulver 2.etg med malte tregulv. Vegger med malt trepanel på gang og tapet på soverom. Himlinger med malt trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe 2 stk en på eldste del og en til tilbygg. Det er montert vedovn på stue på eldste pipe. Pipe tilbygg ikke i bruk. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på eldste delen. Denne har tilgang via hull i mur fra kjellerom på tilbygget del. Trapp er "plass bygget" i malt treverk. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.  
Bad rehabilitert 2012.  
Bader har gulv med fliser og sokkelflis, vegger med våtromsplater og smatrpanel i himling. Rommet er innredet med stort dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 60 cm bredde med underskap med heldekkende servant , speilskap over.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter, benkeplate i heltre furu og laminat med beslag med oppvaskkum og skyllekum. Det er plass og opplegg for oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr med ventilator over. Det er vannfaste plater mellom over og underskap. Innredning med noe fra byggeår og noe skiftet i senere tid.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er samlestock for røropplegg i kjeller, sannsynligvis fra 2012.( ved rejobb bad). I kjeller er det inntaksledning for vann i plast med stoppekran og vannmåler. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. med ventiler i vegger. Varmtvannstanken er på ca 200 liter, denne er fra 2007. Boligen varmes opp med vedfyring, panelovner på vegg og varmekabler i gulv bad. Åpent el-anlegg på vegger. Sikringssskap plassert på vegg i trappegang 2.etg dette har vippe automatsikringer. Det er røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det antas at det er drenert rundt bolig og at dreneringen er fra byggeår 1930. Bygningen har støpt betonggrunnmur på tilbygg mot vest og mur i naturstein utvendig murpusset på eldste delen. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber med ukjent monterings år.

### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

## Lovlighet

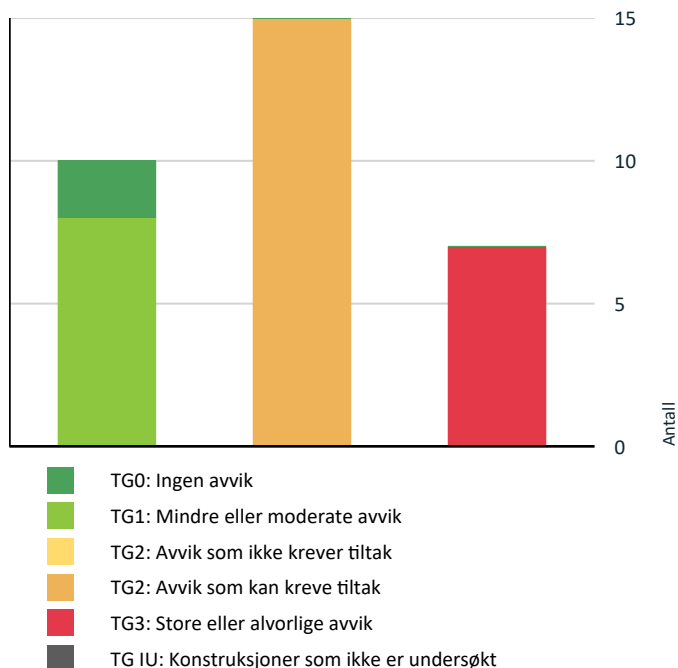
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

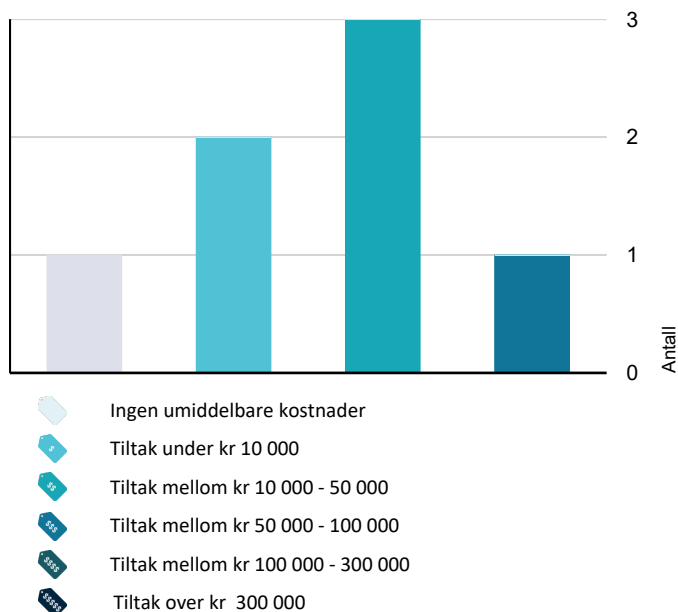
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport på bolig, Kragevikveien 155, 1860 Trøgstad. Hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand i forbindelse med omsetning av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapport bare er utført på bolighus .

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje1 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypkkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje1 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1930

### Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Tilbygget mot vest med kjeller og 1. etg med bad, kjøkken og stue. Det antas at tilbygg er fra ca 1950.
------	---------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.  
Taktekking antas å være lagt om ca 2010.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er påvist bulker i enkelte takplater på takflate mot vest.

Beslag mot vegg og under vindu mot vest må utbedres da beslag ikke tetter under vindu, her kan det komme vann inn i konstruksjonen.  
Løsning med gradtenner og beslag/ takplater bør etterses og muligens utbedres.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det mangler endelokk på takrenne mot syd/ øst dette må monteres.

Snøfangere bør monteres.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning denne er skiftet mellom 2010 og 2017.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det registreres 2 klednings bord på sydvegg som bør skiftes grunnet oppsprekking i kledningsbord.

Samt noen løse bord i gavl.

Løsning med takoverbygg ved inngangsparti bør utbedres med blikk over tak så vann ikke renner inn i konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

-Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning bør konstruksjonen/lufting bygges opp riktig.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltak og pulttak på tilbygget del. Det er tilgang kaldtloft på eldste delen via luke i himling gang 2.etg.  
Takkonstruksjon tilbygget del ikke besiktet da det ikke er tilgang til denne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Det anbefales å sette inn ventilert i gavler for god gjennomlufting. Ved eventuell isolering av takkonstruksjon på boder må lufting over skråtak etableres. ( Bodrom er i dag ikke isolert.)

Det er skader på en takstol ved pipe og det kan se ut til at det har vært brann her antakeligvis fra pipe. Dette er sannsynlig en gammel skade. Det registreres mye muse møkk på bod mot øst.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. vinduer fra byggeår med ytter og innerrammer bortsett fra 2 vinduer mot syd med isolerglass fra 1992. Ved befaring blir det foretatt funksjonstest på noen vinduer og vinduer har funksjon som tiltenkt. Det er imidlertid viktig å merke seg at disse vinduer har dårlig isoleringsgrad og derfor bør det vurderes å skifte disse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vindu mot syd på kjøkken har ikke beslag på sålebensbeslag og det er her fare for vann inn i konstruksjon. Det er behov for overflatebehandling på vinduer. Vindu på soverom mot nord mangler hengsler.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres blikk på sålebensbeslag/ vannbrett mot vest.



Vinduer bør overflatebehandles med maling/beis.

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad har skader.

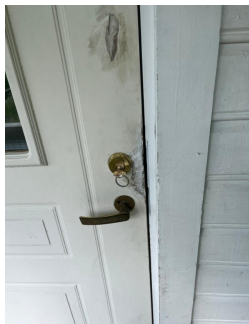
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

Det er støpt platting og trapp til takoverbygget inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er sprekker i støpt platting og trapp.

Det registreres råte i søyler til takoverbygg.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater med gulver i 1.etg med laminat. Vegger med malt tapet bortsett fra trepanel på gang. Himlinger med malt trepanel og malte plater. Gulver 2.etg med malte tregulv. Vegger med malt trepanel på gang og tapet på soverom. Himlinger med malt trepanel. Overflater med naturlig slitasje alder tatt i betraktning, det vil være naturlig med overflateoppusing ved eierskifte.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell i 1.etg med 2,5 cm over rommet og 2 cm på under 2 meter på trappegang. Kjøkken med 1,5 cm over rommet. Stuer med 1 cm over rom.

2.etg på trappegang med 2 cm over rommet. Soverom mot syd med 2 cm på under 2 cm knirk i gulv. Soverom mot nord med 2 cm over rommet. Det er svanker og buler i overflater 2.etg.

Det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe 2 stk. en på eldte del og en til tilbygg. Det er montert vedovn på stue på eldste pipe. Pipe tilbygg ikke i bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ovn i 2 etg er koblet vekk. Her må røykrør mures igjen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales en kontroll av brann og feieveesen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på eldste delen. Denne har tilgang via hull i mur fra kjellerom på tilbygget del.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er kun tilgang til en liten del av krypkjeller og dette blir besiktiget, resterende med lav høyde og ikke adkomst.

Det registreres mye materialer på bakke og stubbeloft som har falt ned. Det må påregnes utbedringer.

Ventilasjon er manglende eller begrenset og bør utbedres for god gjennomlufting uten døde hjørner..

Ved sluk registreres det råteskader i bunnstokk/ svill. Dette må undersøkes nærmere.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er en risikokonstruksjon for sopp og råte og bør ha jevnlig tilsyn. Det er viktig at krypkjeller er godt luftet for å forhindre fukt/råteskader. Det anbefales at det lages tilgang til hele konstruksjonen for jevnlig inspeksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.



Det er mye organisk materiale(treverk) på bakke, dette må fjernes for å forhindre sopp og råte.



Sluk under bad er tilgjengelig fra tilbygget kjellerdel. Her registreres det råte i bunnsvill mot tilbygget del, dette bør undersøkes nærmere.

## Innvendige trapper

Trapp er plassbygget i malt treverk.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

# Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trapp må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. og en finert innerdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom mot syd har skader i dørblad og må utbedres. Dør til sov mot nord tar i karm. Dør til bad tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### ETASJE1 > BAD

#### Generell

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

Bad rehabilitert 2012.

Bader har gulv med fliser og sokkelflis, vegger med våtromsplater og smatrpanel i himling. Rommet er innredet med stort dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 60 cm bredde med underskap med heldekkende servant, speilskap over.

Årstill: 2012

Kilde: Kontaktperson



### ETASJE1 > BAD

## Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. (smatrpanel).

Årstill: 2012

### ETASJE1 > BAD

## Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstill: 2012

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er så og si flatt med lite eller ingen fall mot sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## ETASJE1 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under dusjkabinett og var ikke mulig å besiktige på befaringen. Sluket har dårlig tilgang for renhold og inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

## ETASJE1 > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med stort dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderoms innredning på 60 cm bredde med underskap med heldekkende servant, speilskap over.

Årstall: 2012

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredning har skader/svelling etter fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## ETASJE1 > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventilasjon ut av rommet muligens noe i tak på dusjkabinett, undertegnede kjenner ikke til denne konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må monteres mekanisk avtrekk .

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ETASJE1 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking ikke foretatt da det er tilgang til sluk fra kjellerrom. Det blir foretatt fuktmåling mot undergulv rundt sluk med ingen unormale målinger på befaringen.

Årstall: 1930

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

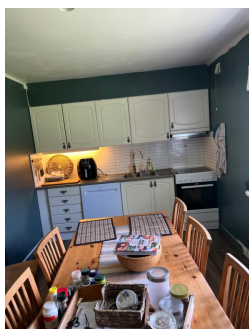
### ETASJE1 > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter, benkeplate i heltre furu og laminat med beslag med oppvaskkum og skyllekum. Det er plass og opplegg for oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr med ventilator over.

Det er vannfaste plater mellom over og underskap.

Innredning med noe fra byggeår og noe skiftet i senere tid. Brukslitasje som forventet på en eldre innredning. Det anbefales å montere vannstoppventil med føler på gulv grunnet vaskemaskin på kjøkken.



### ETASJE1 > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er samlestock for røropplegg i kjeller. sansynligvis fra 2010.( ved rehaab bad).

I kjeller er det inntaksledning for vann i plast med stoppekran og vannmåler.

Det er i kjeller lagt varmekabler på rør for å forhindre frost.

#### **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

#### **Ventilasjon**

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon, med ventiler i vegger.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, denne er fra 2007.

## Andre installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring, panelovner på vegg og varmekabler i gulv bad.

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el-anlegg på vegger. Sikringskap plassert på vegg i trappegang 2.etg dette har vippe 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.  
**0**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?



# Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales en utvidet el kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringskapp plassert på vegg trappegang 2.etg.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

## TG 2 Drenering

Det antas at det er drenert rundt bolig og at dreneringen er fra byggeår 1930.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt betonggrunnmur på tilbygg mot vest og mur i naturstein utvendig murpusset på eldste delen.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det registreres noe spreker i mur mot øst.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig 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.

Det er ukjent årstall på utvendige vann og avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber med ukjent monterings år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes pålegg om privat minirensanlegg.

# 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

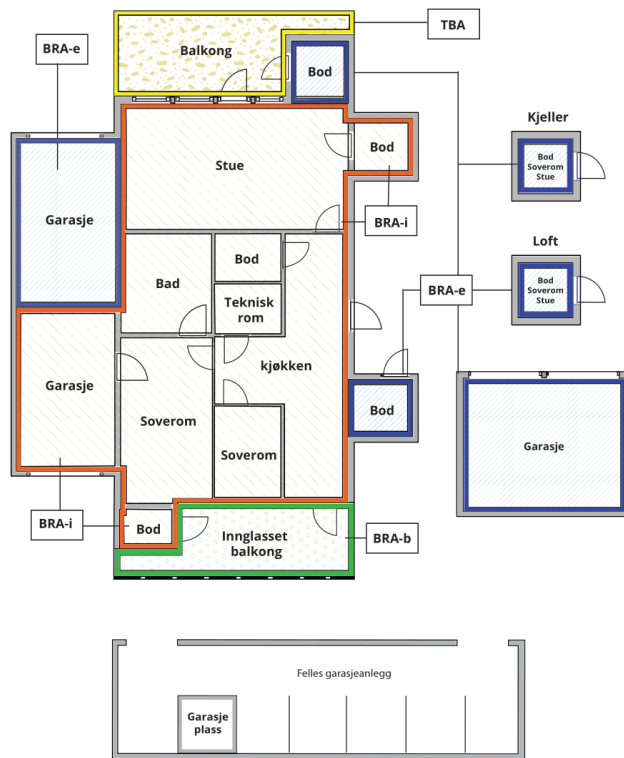
## Hva er måleverdig areal?

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)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		28		28			28
Etasje1	81			81			81
Etasje2	32			32			32
<b>SUM</b>	<b>113</b>	<b>28</b>					<b>141</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>141</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod , Bod 2		
Etasje1	Vindfang/Trapperom , Gang , Bad , Stue , Stue 2, Kjøkken , Soverom		
Etasje2	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	113	28

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2024	Tor Helge Randem	Takstingeniør
	Ted Skansen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	681	2		0	185707.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kragevikveien 155

### Hjemmelshaver

Skansen Helfrid Julie

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZW4222>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon