

Tilstandsrapport



Enebolig



Løkkebakken 18, 3770 KRAGERØ



KRAGERØ kommune



gnr. 39, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 11.06.2024

Rapportdato: 12.06.2024

Oppdragsnr.: 12441-1903

Referansenummer: RD1798

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen



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.

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold og Telemark, samt Agder.



Rapportansvarlig

Kevin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

post@ktakst.no

915 50 213



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.

	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

Enebolig med utleiedel beliggende i Løkkebakken nær Kragerø sentrum over tre plan. Huset er antatt bygget ca. år 1900. Det er gjort jevnlig oppgraderinger av bygningen, men det antas å være gjort en hovedoppgradering av huset rundt 2016, hvor begge bad er bygget og eller oppgradert, samt oppgradert overflater.

Mitt helhetsinntrykk er at dette er en velholdt bolig med normal slitasje.

Det anbefales å gjøre undersøkelser i forbindelse med kjøp.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein av tegl og har underliggende lekter og bordtak av tre.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, hvite.

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning.

Takkonstruksjon av takbukker med åser og bordkledning lagt i fallretningen.

Det er ikke synlige luftespalter i konstruksjonen.

Konstruksjon av gammelt type som er godt utluftet.

Malte vinduer av tre med innsatt isolérglass i loft og i hovedetasje.

Vinduene er fra 2019.

Malt hovedytterdør av tre i kjeller og hovedinngang.

Balkongdør av tre med innsatt isolérglass i kjeller og hovedetasje.

Garasjeport/leddport av stål.

Dørene har normal stand og bruksslitasje, dør i kjeller bør males opp.

Terrasse dekke av impregneret trelast med underliggende membran mot garasje.

Rekkverk av tre.

Platting på grunn på bakside og terrasse med utgang fra hovedetasje etablert på søyler av tre.

Trapp til terrasse/inngangsparti av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat og flis.

Vegger har overflater av trepanel og malte/tapetserte plater.

Himlinger har overflater av trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv av betongdekke.

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.

Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels fare for forhøyede radonforekomster.

Pipe av teglstein fra byggeår. Feieluke er tilgjengelig i kjeller.

Trapp fra hovedplan til loftsplan av tre.

Trappa er bratt og mangler håndløper og rekkverk.

Fyllingsdører av heltré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Stort bad og vaskerom med relativt ny standard (ca. 2016), med fliser på gulv og vegg. Rommet er innredet med badekar, nedsenket vask med skuffer og speil, gulvmontert klosett, dusjnische med glassdører og opplegg til vaskemaskin.

Fliser på vegg

Trepanel i tak/himling.

Overflater på gulv av flis med varmekabler.

Membran av ukjent utførelse.

Slukrenne av stål langs vegg.

Veggmontert klosett, servant med innredning og speil, dusjhjørne med glassvegger, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Friskluft via vindu.

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

Bad/vaskerom

Stort bad og vaskerom med flis på gulv og vegg innredet med nedsenket håndvask med skap og speil, gulvmontert klosett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.

Det er sannsynlig at rommet ble utbedret rundt 2016.

Fliser på vegg

Trepanel i tak/himling.

Overflater på gulv av flis med varmekabler.

Gulvet har ikke fall til sluk og er tilnærmet flatt.

Sluk av plast.

Membran av ukjent utførelse.

Gulvmontert klosett, håndvask med innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk vifte med utkast til vegg.

Spalteventil i dør til bad.

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med malte innrammede fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrert platetopp med stekeovn, og nisjer/avsatt plass med opplegg til oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk, ventilator med utkast til vegg. Enkelt kjøkken med integrert stekeovn og platetopp, Kjøkkenet har avsatt plass med opplegg til kjøleskap. Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast, rør i rør system. Vannledninger av kobber. Stoppekran er påvist ved varmtvannsbereder i kjeller. Rørsystemet er byttet i nyere tid. Det er vannrør av forniklet kobber og plast. Røranlegget kan ha rørdeler som er eldre. Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Mekanisk avtrekk på kjøkken og på bad. Friskluft via ventiler og spalteåpning i dør til bad. Varmtvannsbereder, 200 liter er plassert i bad i kjeller. Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet. Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser. Drenering av overvann/takvann til grunn. Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn. Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn. Grunnmur av blokker av mur. Støttemur av støpt betong. Støttemur av støpt betong. Støttemur av støpt betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

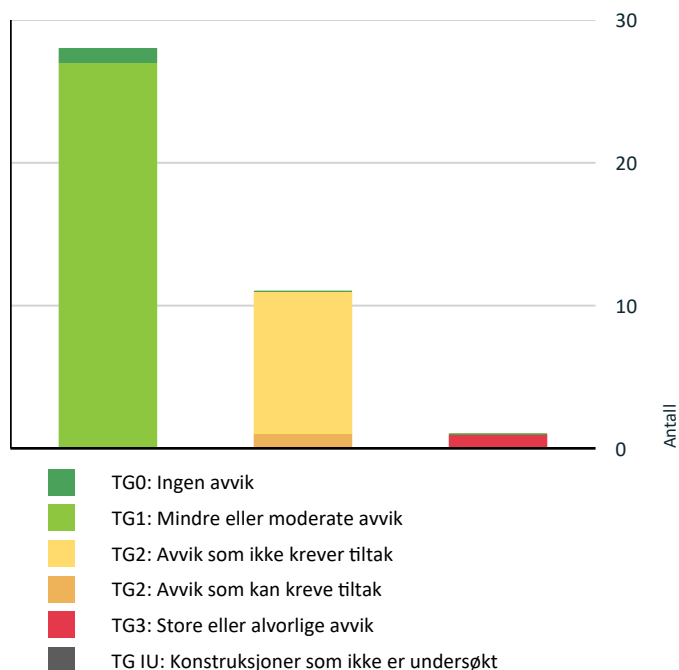
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke forelagt

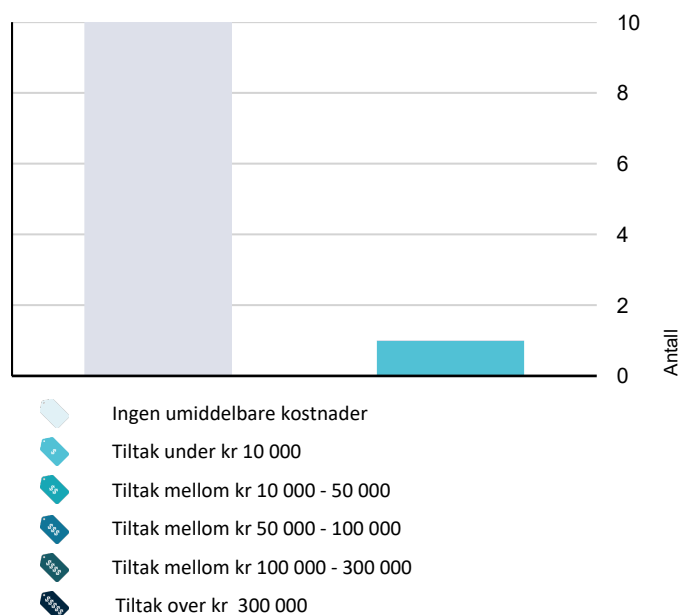
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier ønsker tilstandsrapport med arealmåling til bruk i salg, hvor eiendomsmegler setter verdien. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Dette dokument er et styringsdokument som bør inngå i boligens dokumentasjon, og vil være et nyttig verktøy ved planlegging av fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er antatt på bakgrunn av byggemåte og observasjoner.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, med moderat vedlikeholdsetterslep.

Tilbygg / modernisering

2016	Innvendige renoveringer	Det er gjort oppgraderinger av bad og kjøkken i hovedetasje og kjeller og gjort arbeider på overflater. Årstallet er omtrentlig og antatt av undertegnede.
------	-------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med takstein av tegl og har underliggende lekter og bordtak av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Under takstein.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, hvite.



Utvendige beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg på bakside av bygningen har behov for malerarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør planlegges vasking/skraping av utvendig panel.

Tilstandsrapport



Vegg på bakside.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av takbukker med åser og bordkledning lagt i fallretningen.

Det er ikke synlige luftespalter i konstruksjonen.

Konstruksjon av gammelt type som er godt utluftet.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med innsatt isolérglass i loft og i hovedetasje. Vinduene er fra 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 2 Vinduer - 2

Malte vinduer av tre med innsatt 2 lags isolérglass. Vinduer på bakside og i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør av tre i kjeller og hovedinngang.

Balkongdør av tre med innsatt isolérglass i kjeller og hovedetasje.

Garasjeport/leddport av stål.

Dørene har normal stand og bruksslitasje, dør i kjeller bør males opp.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse dekke av impregnert trelast med underliggende membran mot garasje.

Rekkverk av tre.

Platting på grunn på bakside og terrasse med utgang fra hovedetasje etablert på søyler av tre.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til terrasse/inngangsparti av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat og flis.

Vegger har overflater av trépanel og malte/tapetserte plater.

Himlinger har overflater av trépanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen løse flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser bør limes/festes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.

Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels fare for forhøyede radonforekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fra radonkart

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av teglstein fra byggeår. Feieluke er tilgjengelig i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En pipevange i kjeller er ikke synlig.

På mursteinspiper skal 4 sider av pipa være synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført kontroll av lokal tilsynsmyndighet uten at det er gjort anmerkninger (informasjon fra eier). Såfremt anlegget er inspisert og godkjent av lokal tilsynsmyndighet er tiltak ikke nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Trapp fra hovedplan til loftsplan av tre.

Trappa er bratt og mangler håndløper og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere rekkverk på toppen av trappeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk/topp av trappeløp.

TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører av heltré.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Stort bad og vaskerom med relativt ny standard (ca. 2016), med fliser på gulv og vegg. Rommet er innredet med badekar, nedsenket vask med skuffer og speil, gulvmontert klosett, dusjnische med glassdører og opplegg til vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg
Trepanel i tak/himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran av ukjent utførelse.
Slukrenne av stål langs vegg.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett, servant med innredning og speil, dusjhjørne med glassvegger, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Friskluft via vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Stort bad og vaskerom med flis på gulv og vegg innredet med nedsenket håndvask med skap og speil, gulvmontert klosett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.

Det er sannsynlig at rommet ble utbedret rundt 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg
Trepanel i tak/himling.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Gulvet har ikke fall til sluk og er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

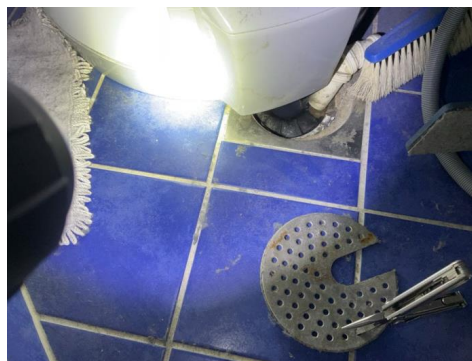
Rommet fungerer med avvik, tiltak foruten full renovering av rommet er ikke regningssvarende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Membran av ukjent utførelse.



Sluk ved varmtvannsbereider.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

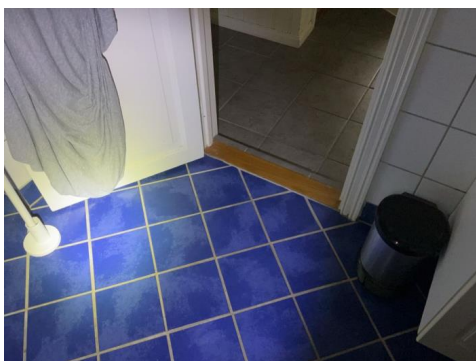
Gulvmontert klosett, håndvask med innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte med utkast til vegg.
Spalteventil i dør til bad.

Tilstandsrapport



Luftespalte i dør/terskel.



Mekanisk vifte på vegg.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med malte innrammede fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrert platetopp med stekeovn, og nisjer/avsatt plass med opplegg til oppvaskmaskin og kjøleskap.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Enkelt kjøkken med integrert stekeovn og platetopp, Kjøkkenet har avsatt plass med opplegg til kjøleskap.



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør system.

Vannledninger av kobber.

Stoppekran er påvist ved varmtvannsbereder i kjeller.

Rørsystemet er byttet i nyere tid. Det er vannrør av forniklet kobber og plast.

Røranlegget kan ha rørdeler som er eldre.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og på bad. Friskluft via ventiler og spalteåpning i dør til bad.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, 200 liter er plassert i bad i kjeller.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.
Grunnmur av blokker av mur.

! 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.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.

! TG 1 Drenering

Drenering av overvann/takvann til grunn.
Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

! TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur av støpt betong. Støttemur av støpt betong. Støttemur av støpt betong.

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

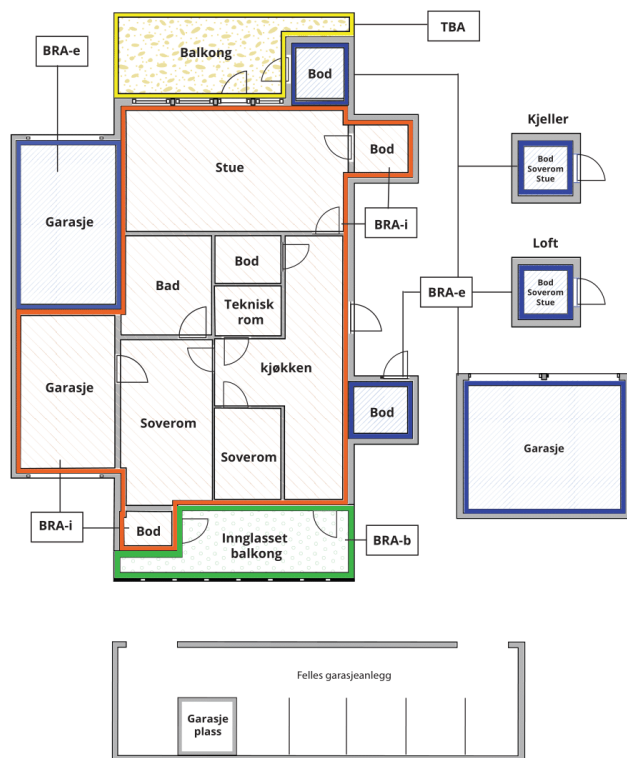
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 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?](#)

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	19			19		28	47
Etasje	53			53	46		53
Kjeller	50	28		78	17		78
SUM	122	28			63	28	178
SUM BRA	150						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom 2, Gang		
Etasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom		
Kjeller	Entré , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad/vaskerom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

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)
Enebolig	122	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2024	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Ann Helen Levang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	39	176		0	142.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkkebakken 18

Hjemmelshaver

Levang Ann Helen, Kragerø Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er etablert i boligområde nær Kragerø sentrum med sentrum innen gangavstand. Eiendommen har gode sol og utsiktsforhold. Området er etablert med eneboliger/småhus og næring.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig/kommunal vei til eget gatetun.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Liten bytomt med begrenset utomhus areal. Det er plass til parkering for 2-3 biler på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke undersøkt, det anbefales undersøkelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 890 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 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 areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RD1798>

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