


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Østre Dypvågdaalen 19, 4904 TVEDESTRAND

 TVEDESTRAND kommune

 gnr. 86, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 04.10.2025

Oppdragsnr.: 21001-1276

Referansenummer: JI1011

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 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

Eiendommen er en enebolig uten boplikt.

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1850 og tilbygg er fra 2015.

Bygningen har vært gjennom en omfattende restaurering i perioden 2015 - 2019.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuksikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 173 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår og bindingsverkkonstruksjon i tilbygg fra 2015. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Eldre typer koblet glass på 2 soverom og bad på loft og bad/vaskerom.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
Balkong oppført i trekonstruksjoner med vinterhage.
Trapp i betongkonstruksjon.
Trapp i betongkonstruksjon til kjeller.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet, laftet tømmer og trepanel.
Innvendige tak har malte flater med bjelker og trepanel.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen massive fyllingsdører.

I rom under terreng er gulvet av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater.
Taket er malt og har bjelker.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Bad:

Veggene har panel/tømmer.
Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er ingen ventilerings.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Rørforgrening i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe ved kjøkken.
Varmtvannstanken er på 188 liter. Plassert i kjeller.
Varmeovner.
63 AHS med overspenningsvern og div. jordfeilsautomater.
Sikringsskap plassert i gang i loft-etasje.
På soverom er det en sikring i et skap uten beskrivelse.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, lettklinker og betong.
Tomten er skrånende arrondert.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft og privat brønn.
Septiktank av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

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

Utbygg/ark på tak og takvinkel er ikke i henhold til tegninger.

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Første etasje:

Det som på tegninger viser kjøkken og vask er i dag, er bare kjøkken.

Det som på tegninger viser "garderobe" mot soverom er i dag en del av badet.

Andre etasje:

Det som på tegninger viser bod, er i dag en del av soverom/bad.

Det som på tegninger viser disp, er i dag brukt som soverom.

Det foreligger ikke tegninger på terrasse og vinterhage.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Det pågår en jobb som omhandler søknad om ferdigattest, konferer med megler om ytterligere detaljer.

Innredet uthus

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

Det finnes tegninger i kommunens arkiver, men det foreligger ikke plantegninger.

Det er avvik mellom fasadetegninger og hvordan fasadene faktisk er.

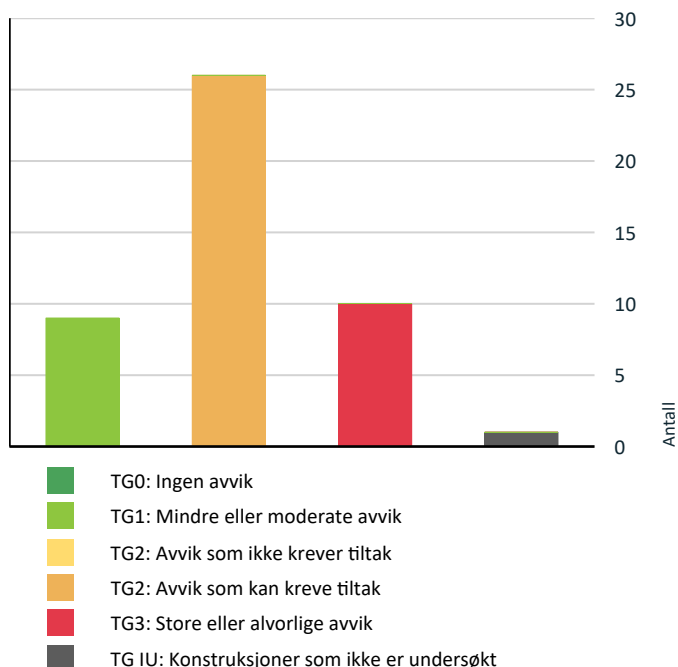
Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

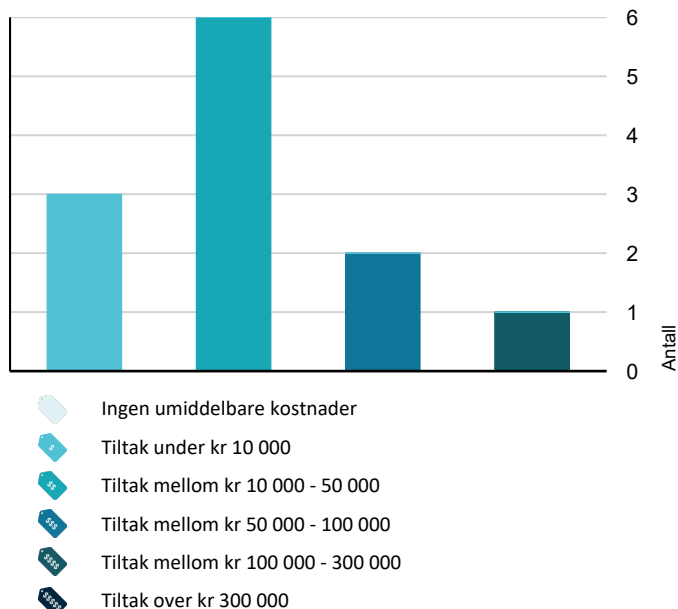
Sammendrag av boligens tilstand

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 rekvirert av Elna Synnøve Birkeland. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av Østre Dypvågdaalen 19 i Tvedestrand kommune. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i takstdokumentet, og går ut ifra at byggene er godkjent slik de fremsto på befaringen (ferdigattest er ikke fremlagt).

Rapport over 1 år gammel. Ny befaring gjennomført 09.09.2025.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille loft-etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft-etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft-etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapp til kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Mus [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft-etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft-etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1850

Kommentar

Eier

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Eier opplyser om følgende:
Utført av Snekker John Kylland.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vedlikehold o.l:

Det registreres blader og annet nedfall i takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei. Mose i takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør allikevel vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade. Takrenner må renses.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår og bindingsverkkonstruksjon i tilbygg fra 2015. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2015.

Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret.

Eier opplyser om følgende:

I veggene (de nye - ikke tømmerveggene) er det 15 cm isolasjon. Tømmerveggene er etterisolert med 5 cm Glava inkl. asvaltplate over hele. Utført på egeninnsats av Claude Birkeland.

Det kan forventes at det er noe svakheter på grunn av alder.

Vedlikehold o.l:

Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fukttoppsug. Bør fuges og overflatebehandles.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Dette kan komme fra tidligere, på bakgrunn av at deler av ytterveggen er fra byggeår.

Muselister er trykt inn og stedvis manglende.

Kledning står stedvis for nærme terreng.

Innvendig vegger har skjevheter jamfør "Innvendige overflater".

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Muselister må trekkes ut mot kledning.

Overvåke/se eventuelle endringer.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Eier opplyser om følgende:

I taket er det 15 cm isolasjon inkl. 5 cm luft.

Nye takstoler i forbindelse med heving av takhøyden i 2015. Utført av Snekker John Kylland.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Eldre typer koblet glass på 2 soverom og bad på loft og bad/vaskerom.

Eier opplyser om følgende:
Nyere vinduer er kjøpt av Karl Olav Larsen AS.

Vedlikehold o.l:
Noen merker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer er vanskelig og åpne og det er manglende hengsler.
Etterslep av utvendig vedlikehold.
Manglende vannbrett.
Vinduer i loft etasje har ikke barnesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering, utbedring og vedlikehold.
Vinduer må sikres med barnesikring.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vedlikehold o.l:
Behov for justering og manglende hull i beslag for låse av sidedør.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vedlikehold o.l:
Beslag må justeres inn.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Manglende beslag og omramming.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i trekonstruksjoner med vinterhage.

Eier opplyser om følgende:

Taksperrene til paviljongen kom ferdig. Dimensjonene utregnet av Monteer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter og manglende slutførelse rundt vindu.

Stedvis etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betongkonstruksjon.

Utført på egeninnsats av Claude Birkeland.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Manglende gelender.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Etablere gelender.



TG 2 Utvendige trapp til kjeller

Trapp i betongkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp har større sprekker og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har laftet tømmer og trepanel.
Innvendige tak har malte flater med bjelker og trepanel.

Eier opplyser om følgende:

Parkett på alle rom og innvendig oppdeling, snekring, maling og gulv. Utført på egeninnsats av Claude Birkeland i perioden 2015 - 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fleste av overflatene har TG 1.
Innervegger har skjevheter, eier opplyser om at det har alltid vært slik.
Manglende lister i overganger.
Merker/skader fra antatt tidligere skadedyraktivitet i tømmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Eier opplyser om følgende:

Gulvet har nye dragere og 20 cm Glava isolasjon. Utført i 2016.
Utført av Snekker og Egeninnsats av Claude Birkeland.

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 er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Knirk i gulv.

Bjelker er skadet etter angrep fra skadedyr og det er målt høyt fuktprosent.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder oppretting av TG3 skjevheter, høye fuktverdier og skader i bjelkelag, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Etasjeskille loft-etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Eier opplyser om følgende:

Gulvet hevet 1. og 2. etasje i 2016. Utført av snekker og egeninnsats av Claude Birkeland

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder oppretting av TG3 skjevheter, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert høyt fuktnivå i søyle og bjelke og søyle står mot betong.

Manglende ventilering.

Fukt på gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kilde til fukt må fjernes og søyle må utbedres.

Ventilering må utbedres.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder ytterligere undersøkelse av synlig vann på gulv, høyt fuktnivå og søyle som står mot grunn, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Deler av krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen.

Det er målt høye fuktverdier i bjelkelag.

Ventilasjonen bør reduseres slik at mindre fuktig luft kommer inn sommer og høst. Isolering av bjelkelag mot bolig gir kaldere krypkjeller og forverrer problemet. Installering av avfukter i krypkjelleren bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør vurderes avfukter og regulering av til-luft.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder ytterligere undersøkelse av kilde til høye fukterverdier og synlig vann/fukt, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TE 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

For stor åpning mellom vegg og trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.



TE 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen massive fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

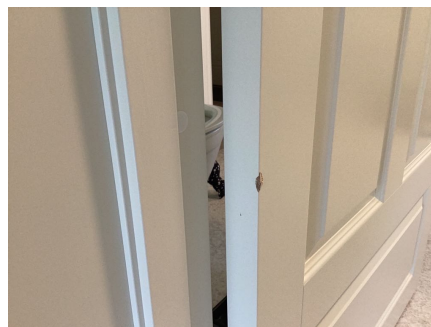
Skade på dør til bad/vaskerom.

Dør til soverom i andre etasje har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Lokal utbedring.



Merke på dør til bad.

TG 2 Mus

Eier opplyser at det kommer inn mus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det kommer inn mus pga. manglende muselist bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedring.

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Ukjent teknisk forskrift.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Eier opplyser om følgende:

Rørlegger-arbeid er utført av Brødene Vatne

Elektriker-arbeid er utført av Fagelektro AS.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater.

Taket er malt og har bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Manglende/avvik i fug i overgang mellom list og våtromsplate.

Det ga indikasjon på fukt i nedre del av våtromsplate.

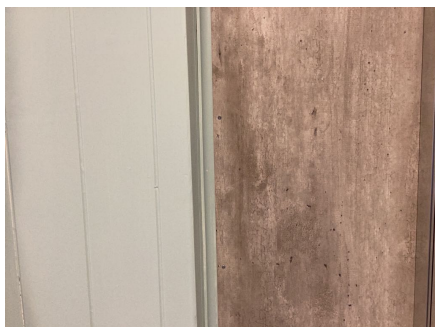
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelse og utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere oppbrett ved dører.

Manglende lister ved overgang ved dører.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluk utenfor dusjsone kan ikke vurderes pga skrue som ikke går opp.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranutførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Sluk må gjøres tilgjengelig.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Sluk utenfor dusjsone.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



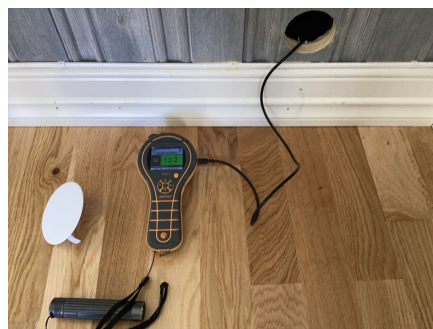
FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.
Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Årstall: 2024

Tilstandsrapport



LOFT-ETASJE > BAD

Generell

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

Eier opplyser om følgende:
Rørlegger-arbeid er utført av Brødene Vatne
Elektriker-arbeid er utført av Fagelekro AS.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

LOFT-ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



LOFT-ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert motfall, noe som tilsier at ved en lekkasje fra servant eller toalett, vil det samles vannmengder utenfor sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



LOFT-ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Ikke tilskrekkelig oppbrett på rør i gulv.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranutførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



LOFT-ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Dusjkabinett er satt inn på egeninnsats av Claud Birkeland.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusj må utbedres på bakgrunn av at det er lekkasje, når det dusjes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedring.

LOFT-ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

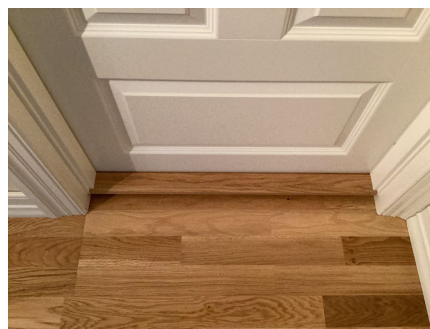
Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LOFT-ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2024



KJØKKEN

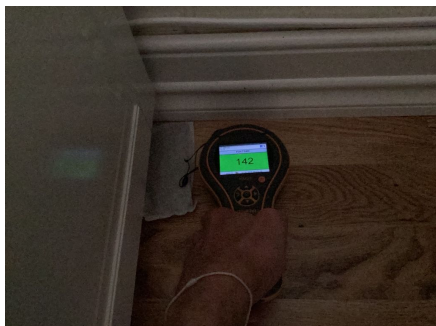
FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Anbefaler "Waterguard".

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende lys.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Rørforgrening i kjeller.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Eier opplyser om følgende:

Rørlegger arbeid er utført av Brødrene Vatne AS.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Tilstandsrapport



TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Eier opplyser om følgende:

Rørlegger arbeid er utført av Brødrene Vatne AS.

TE 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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

TE 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe ved kjøkken.

Eier opplyser at varmepumpe kan stilles inn hjemmefra, slik at det er varmt når man kommer.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 188 liter.

Plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bulk i varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak.



Oppvarming

Varmepumpe.

Varmeovner.

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.

63 AHS med overspenningsvern og div. jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i gang i loft-etasje.

På soverom er det en sikring i et skap uten beskrivelse. Feil utførelse på avisolering og festing av kabel, i inn-glasset del på terrasse.

Eier opplyser at det har vært el-tilsyn i løpet av de 5 siste årene.

Eier opplyser om følgende:

Elektriske, nytt sikringsskap og alt det elektriske. Utført av Fagelektro AS

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.

Hytta ferdig til å flytte inn i juli 2019.

Hytta ble arbeidet på i flere år, så usikker på eksakt årstall for installasjon av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

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?
Nei
Det foreligger fakturaer på arbeid som er utført, men ikke samsvarserklæringer.
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde.

Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

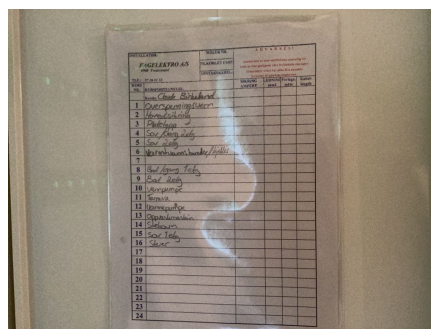
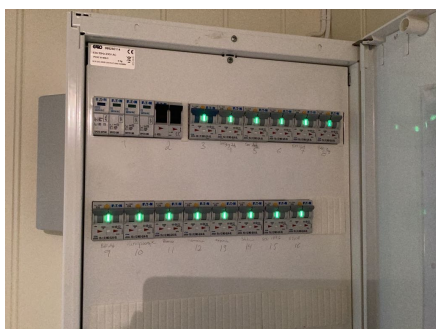
Generell kommentar

Det er usikkert hvor sikring på soverom går og det er en løs kabel med feil avisolering på balkong.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder løse kabler og manglende isolering på kabel/feil avslutning, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ingen beskrivelse.

Løs kabel og feil avisolering på balkong.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

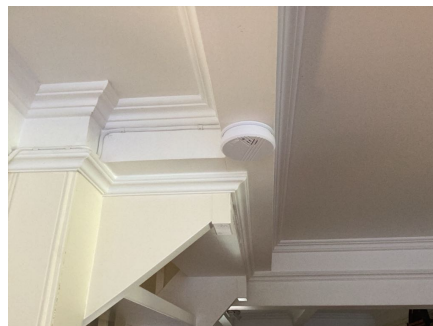
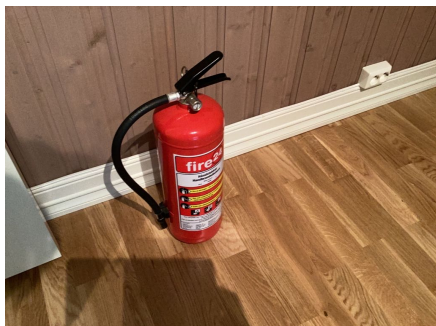
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser at undermuren på huset er 1 meter tykk av stein, sand og grus.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillær oppsug fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, lettklinker og betong.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Lettklinker må pusses.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Anbefaler å følge med videre utvikling.



TG 3 Terrenghforhold

Tomten er skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft og privat brønn.

Eier opplyser om følgende:

Vil tro at bunnledning avløp ble gjort samtidig med at det ble lagt nytt rørsystem når huset ble restaurert. Pumpa ble lagt i brønnen. Vannledning fra brønn og inn i huset, ferdig 2019.

Tilstandsrapport

Det er blitt lagt inn varmekabel på vannrør, slik at dersom det skulle fryse, så kan dette tines opp.

Vann og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kontrolleres, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Pumpe i brønn.

TC2 Septiktank

Septiktank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein. Garasjen har adkomst via en treport.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innredet uthus



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er trebjelkelag på betongfundamenter, og ytterveggene er oppført i ukjent trekonstruksjon. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein.

Innvendig er det lagt laminat på gulv, trepanel på vegg og i tak.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Det ligger røropplegg til innredet bod, men ikke koblet til.

Ingen strøm.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av bod.

Verksted «bua» ved låven revet i nov. 2012. Bygd opp og godkjent. Utført på egeninnsats av Claude Birkeland.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Låve



Anvendelse

Byggeår

1850

Kommentar

Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er støpt gulv og delvis tregulv, ringmur av naturstein og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein. Boden har adkomst via en sidedør, skyvedør og en liten tredør, til loft er det tilgang via en rampe.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

Etterslep av vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

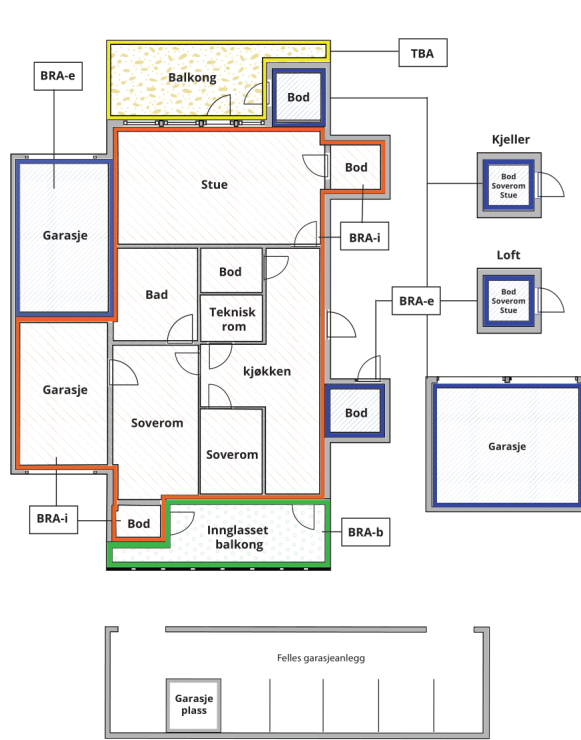
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utbygg/ark på tak og takvinkel er ikke i henhold til tegninger.

Brannceller

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje	79		23	102	63
Loft-etasje	68			68	
SUM	147		23		63
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue, stue 2, kjøkken		
Loft-etasje	Hall m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Kjeller er ikke måleverdig pga takhøyde.

Arealene er oppmålt på stedet.

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Merk: Innglasset balkong er tatt med som en del av boligens bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Første etasje:

Det som på tegninger viser kjøkken og vask er i dag, er bare kjøkken.

Det som på tegninger viser "garderobe" mot soverom er i dag en del av badet.

Andre etasje:

Det som på tegninger viser bod, er i dag en del av soverom/bad.

Det som på tegninger viser disp, er i dag brukt som soverom.

Det foreligger ikke tegninger på terrasse og vinterhage.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Det pågår en jobb som omhandler søknad om ferdigattest, konferer med megler om ytterligere detaljer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Vinduer på loft er ikke godkjent som rømningsveier.

Innredet uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Innredet rom, innredet rom	

Kommentar

I tillegg er det en hems.

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes tegninger i kommunens arkiver, men det foreligger ikke plantegninger.
Det er avvik mellom fasadetegninger og hvordan fasadene faktisk er.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
Loft					
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Bygningen har en flate på 46 kvm og loft er ikke måleverdig.

Deler av første etasje er ikke måleverdig pga takhøyde og loft er ikke måleverdig pga takhøyde og manglende trygt underlag å gå på.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Garasje	0	29
Enebolig	147	0
Innredet uthus	0	23
Låve	0	19

Kommentar

Garasje	<p>Arealene er oppmålt på stedet.</p> <p>Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.</p>
Enebolig	<p>Arealene er oppmålt på stedet.</p> <p>Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.</p>
Innredet uthus	<p>Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.</p>
Låve	<p>Deler av første etasje er ikke måleverdig pga takhøyde og loft er ikke måleverdig pga takhøyde og manglende trygt underlag å gå på.</p> <p>Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.</p>

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
10.9.2024	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	86	23		0	74920.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østre Dypvågdaalen 19

Hjemmelshaver

Birkeland Elna Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Dypvåg i Tvedestrand kommune, med usjenert og solrikt beliggenhet. Det er få meters gange ned til båt plass og Dypvågakilen ved Normannvik. Kort avstand med båt til Lyngør og Askerøy.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Eiendommen består av 5 teiger på tilsammen ca. 70000 kvm. Det er ca. 15 meter strandlinje ellers ligger teigene noe spredt. Tomten har skrående terreng og er opparbeidet med grøntarealer som gressplen, prydevekster, trær og noe fjell i dagen.

Tinglyste/andre forhold

Det skal tinglyses 2 parkeringsplasser på Østre dypvågdaalen 19 for Østre dypvågdaalen 23 og 25. Konferer med megler om ytterligere opplysninger.

Jordskifte er krevd. Ført dato: 28.03.2023. Referanse: 23-018004RFA-JAGD/JARD. Tilknyttede eiendommer: 86/7, 86/9, 86/23, 86/64, 86/169, 86/181, 86/204.

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkvent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkvent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Andre opplysninger

Eiendommen er et småbruk uten boplikt.

På eiendommen er det registrert kulturminner.

SEFRAK - Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova.

BOLIGHUS, DAHL, DYPVÅGDALEN - Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

UTHUS, DAHL, DYPVÅGDALEN - Annet SEFRAK-bygg

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.10.2025	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Megler	21.08.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier	21.08.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2023	
2	06.10.2023	
3	06.10.2023	
4	06.10.2023	
5	16.09.2024	
6	11.11.2024	
7	19.03.2025	
8	20.03.2025	
9	03.10.2025	
10	04.10.2025	
11	04.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 brukeren 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 ulike definisjoner 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. 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/J11011>

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