

# Teknisk vurdering Strandvegen 20

Matrikkel: **Gnr 65: Bnr 464 m.fl.**  
Kommune: **5007 NAMSOS KOMMUNE**  
Betegnelse: **Bolig med seks boenheter.**  
Adresse: **Strandvegen 20, 7802 NAMSOS**



Dato befaring: 02.06.2025  
Utskriftsdato: 11.06.2025  
Oppdrag nr: 1457

## Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takst-Forum Trøndelag AS  
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL  
Telefon: 73 82 13 30

## Sertifisert takstingeniør:

Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløsæter  
Telefon: 400 04 460  
E-post: sverre@takst-forum.no  
Rolle: Uavhengig takstingeniør



## Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

## Egne forutsetninger

Dette er ei vurdering basert på enkel visuell befaring og må ikke sammenlignes med en tilstandsrapport som er mer detaljert og skrives på annet skjema.

### Rapportdata

|                    |                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunde:             | Namsos Kommune.                                                                            |
| Takstingeniør:     | Sverre Kvaløsæter                                                                          |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 02.06.2025.<br>- Sverre Kvaløsæter. Takstmann/Tømrermester. Tlf. 400 04 460 |

### Eiendomsopplysninger

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Eiend.betegnelse: | Bolig med seks boenheter. |
|-------------------|---------------------------|

### Matrikkeldata

|                |                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkel:     | Kommune: 5007 NAMSOS Gnr: 65 Bnr: 464                                                        |
| Eiet/festet:   | Festet                                                                                       |
| Areal:         | 412 m <sup>2</sup> Arealkilde: GIS/LINE WebMatrikkel                                         |
| Hjemmelshaver: | HAVIG MIMI MARGRETE, HAVIG BERIT MARIE, ANDREAS JENSENS LEGAT STI<br>Fester: Namsos Kommune. |
| Adresse:       | Strandvegen 20                                                                               |
| Matrikkel:     | Kommune: 5007 NAMSOS Gnr: 14 Bnr: 394                                                        |
| Eiet/festet:   | Festet                                                                                       |
| Areal:         | 152 m <sup>2</sup> Arealkilde: GIS/LINE WebMatrikkel                                         |
| Hjemmelshaver: | Fester: Namsos Kommune.                                                                      |
| Adresse:       | Strandvegen 20                                                                               |

### Uteområde/bebyggelse:

Tomta nesten flat som festet med to gårds og bruksnr. med romslig gruset adkomst og gårdsplass med enkel adkomst. Ellers en del grøntarealer.

Bebyggelse som bolig på to etasjer med kaltloft over kjeller bygd i 1966 på grunnmur av betong. Trekonstruksjoner over med utvendig stående bordkledning. Vinduer hovedsakelig med tolags glass med varierende alder. Tak med saltaks fasong med takteking av decra. Med tre leiligheter i hver etasje.

### Areal/planløsning:

Kaltloft: 84m<sup>2</sup> BRA som boder. Med gulv og enkle skillevegger. Åpent til takkonstruksjon. Med en del areal under målbar høyde som også kan benyttes til hensetting.

Hovedplan: Totalt bruksareal 161m<sup>2</sup> fordelt på tre leiligheter i tillegg til felles trapperom. Leilighetene benevnes som nr. 1 fra venstre for inngang, nr. 2 i midten og nr. 3 til høyre.

Nr 1. 53 m<sup>2</sup> som: Gang, bad, kjøkken, soverom, stue.

Nr. 2 32 m<sup>2</sup> som: Gang, bad, kjøkken, stue.

Nr. 3 63 m<sup>2</sup> som: Gang, bad, kjøkken, stue, to soverom.

2. etg: Totalt bruksareal 161m<sup>2</sup> fordelt på tre leiligheter i tillegg til felles trapperom. Leilighetene benevnes som nr. 4 fra venstre for inngang, nr. 5 i midten og nr. 6 til høyre.

Nr 4. 53 m<sup>2</sup> som: Gang, bad, kjøkken, soverom, stue.

Nr. 5 32 m<sup>2</sup> som: Gang, bad, kjøkken, stue.

Nr. 6 63 m<sup>2</sup> som: Gang, bad, kjøkken, stue, to soverom.

Kjeller: 151 m<sup>2</sup> som: Vaskekjeller, trapperom, 10 bodrom med variert størrelse.

### Fundamenter/grunnmur:

Grunnmur av betong utvendig pusset, innvendig pusset på hilderplater. Ingen kjennskap til grunnforhold, men ingen tegn til setninger da det ikke ble registrert sprekker av betydning i grunnmur. Ikke annet enn mindre riss og noen avflassingjer både ut og innvendig.

### Drenering:

Ikke noe som tyder på at det har vært utført tiltak med drenering siden byggeår. Det kan stedvis på nedre ender på noe veggpanel i kjeller se tegn til at det har vært fuktighet, men ikke mye der ved befaring. I begge hjørnes i gavlene mot sør var det en del fuktighet/vann på gulvet på begrenset område.  
Det bemerkes at det ikke er tilfredsstillende terrengfall fra grunnmur, noe som kan ha medvirkende årsak.  
Ser ellers ikke ut til at bemerket fukt har hatt negative konsekvenser på konstruksjoner over.  
Tiltak med drenering kan bli aktuelt og samtidig etablere terrengfall fra grunnmur.

### Yttervegger/fasader:

Yttervegger antas være med utførelse som naturlig i byggeår og med utvendig stående bordkledning/tømmermannspanel. Ser ikke ut som det har vært utskiftninger av betydning, bare litt i forbindelse med skiftning av noen vinduer. Generelt ser bordkledning ut til å være med bra stand bortsett fra gavl mot sør som er mest værutsatt. Kledning en del sprukket og noe slitt, mest på nedre ender over vinduer hvor det ikke kan utelukkes forekomster av råte. En del vedlikehold kan forventes. Som et energisparende tiltak anbefales det å tilleggsisolere vegger og samtidig skifte bordkledning og eldre vinduer.

### Vinduer/Dører:

Vinduer som koblet fra byggeår i kjeller. Ser ellers ut til å være skiftet som kan være utført en gang på 1990 tallet, men vanskelig å se. Vinduer i leilighet 2 mot veien med vinduer og altandør datert 2004. Vindu av pvc på kjøkken i nr. 2 datert 1995. Vinduer i trapperom fra 2015 og badevindu i nr. datert 2018. Altandører fra 2004 bortsett fra den i n3 4 som er med dårlig stand. Stuevindu i nr. 5 datert 2004 og i nr 6 datert 2002. Selv om det har vært skiftet noen vinduer er det ennå en del gjenstående som kan forventes behov for skiftning da noen er med slitasje og utettheter. Ytterdør med mindre skrammer, men fungerer.

Innvendige dører som brannskille mellom hver leilighet med bra stand.

### Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med saltaks fasong som åpen synlig fra kaltloft. Fra undersiden ingen tegn til skader og heller ikke med skjevheter av vesentlig betydning, bare litt svanke. Luftig kaltloft.

### Takekking/takrenner

Taktekking skiftet ikke mer enn 10 år siden av decra med beslag over vindskier som også er skiftet. Med integrerte stigetrinn. Decra vurderes som et holdbart materiale og skal normalt forventes lang funksjonstid. Forventer at undertak ble skiftet samtidig.

Iht ny forskrift skal det være snøstopper på tak med takvinkel over 37 grader, noe det ser ut til å være her. Samtidig montert helbeslag på begge murpiper og ny luftehatt.

Takrenner av metall og nedløp skiftet samtidig med nedløpsrør tolkoblet eldre rør i grunnen. Ikke noe å bemerke sett fra terreng.

### Etasjeskiller:

Etasjeskiller av trekonstruksjon som forventes være med rett utførelse når det gjelder lyd og brannkrav i byggeår. Det ble ingen steder registrert skjevheter av vesentlig betydning og virker stabilt. Overflater hovedsakelig av belegg.

## VVS

Synlige avløpsrør av soil fra byggeår og derfor kommet langt i forventet funksjonstid. Bare mindre deler av plast i hver leilighet. Utvendige avløp inkl. ny kum ved sørvestre hjørne etablert i mai 2025.

Ser ut til at stikkledning av plast har vært skiftet siden byggeår, men en del år siden. Innvendige rør av eldre kobberør. Ikke funksjonstestet ved befaring grunnet avstengt vann. Stoppekran virker. Vannrør har også kommet langt i forventet funksjonstid hvor utskiftninger på sikt vil være naturlig.

Beredere: En bereder på 110 liter datert 2023. En på 110 liter datert 2001. En på 115 liter datert 1999.  
Bereder

## Piper/ildsteder:

Boligen med to teglpiper innvendig pusset og malt, helbeslag over tak. Feieluke på kaltloft. Ingen synlige skader på overflater, men ikke uvanlig at eldre teglpiper anbefales renovering som montering av rør.

Som ildsteder er det en vedovn i nr. 4 med sprukket glass, ellers i orden.

Vedovn i nr. 6 som eldre vedovn innvendig utbrent.

Vedovn i nr. 3 som eldre ovn uten skader.

Pipe og ildsteder uten bemerkninger da det ikke har vært utført kontroll på mange år.

En kontroll anbefales før videre bruk.

Pulverapparat datert 2016 og kan videre benyttes. Skal skiftes/kontrolleres hvert 10.år.

## Trapper:

Innvendige trapper som tette malte tretrapper med beleg i trinn. Rekkverk med større åpninger mellom enn dagens krav.

Skal også være håndreim på vegg iht dagens krav.

Ellers trapper uten noe å bemerke.

## El-anlegg:

El-anlegget som 400 V av eldre dato hovedsakelig med skrusikringer, men noe automat. Automatsikringer i skap i kjeller.

Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg? NEI.

I tilfelle ja, hvilke?

Dato for siste kontroll av anlegget:

Merknader: Fellesareal ble kontrollert den 21.05.2014, anlegg 002 ble kontrollert den 05.10.2023, anlegg 003 ble kontrollert den 05.02.2001, anlegg 004 ble kontrollert den 25.09.2024, anlegg 005 ble kontrollert den 25.09.2024, anlegg 006 ble kontrollert den 05.10.2023 og anlegg 007 ble kontrollert den 05.10.2023

## Altaner:

Er med tre altaner i 2. etg hver på ca. 4 m2 av trekonstruksjon med skråstilt understøttelse ned mot grunnmur. Ser solid ut og med tilstrekkelig høyde på rekkverk. Er med en del svertesopp og trenger vedlikehold.

## Innvendige overflater:

Gulvene med beleg, vegger som malt tapet/strie og noe malt panel. Himlinger som malte plater og noe glatt malt. Overflater generelt med noe varierende slitasje, men ikke store skader.

Også her avhengig av ønsket standard angående vurdering.

## Kjøkken: Nr. 1

Rommet med beleg på gulvet, malte vegger og himling.

Ned eldre innredning av laminerte skrog med glatte malte fronter og laminert benkeplate. Hel ståltopp på oppvaskbenk.

Oppvarming av panelovn.

Med stoppekran i benk. Avtrekk fungerte. Innredning generelt med slitasje, men kan videre benyttes. Utskiftning vil være naturlig. Med eldre utett vindu.

### Kjøkken Nr.2

Som mindre rom med belegg på gulvet, malt strie som vegger og platehimling. Innredning av laminerte skrog med glatte malte fronter og laminert benkeplate. Oppvarming av panelovn.  
Avtrekksvifte over stekesone. Benkeplate fuktskader, ellers med bra stand og kan videre benyttes.

### Kjøkken Nr. 3

Rommet med belegg på gulvet, malt strie som vegger og glatt malt himling. Innredning av laminerte skrog med malte litt profilerte fronter og laminert benkeplate med avtrekksvifte over stekesone. Oppvarming av panelovn.  
Benkefronter med noen sår, hovedsakelig på oppvaskbenk, ellers med bra stand.

### Kjøkken Nr. 4

Rommet med belegg på gulvet, malt strie som vegger og glatt malt himling. Innredning av laminerte skrog med fronter av eik og laminert benkeplate. Overskap ser noe nyere ut med glatte lyse fronter. Avtrekksvifte med feil, benkeplate med noen sår, eller funksjonelt i orden. Vindu datert 2012.

### Kjøkken Nr. 5

Rommet med belegg på gulvet, malt strie som vegger og glatt malt himling. Oppvarming av panelovn.  
Innredning av laminerte skrog med glatte lyse fronter og laminert benkeplate. Innredning med lite slitasje, bare mindre sår.  
Med hull i slange på avtrekksvifte.

### Kjøkken Nr. 6

Belegg på gulvet, maltstrie som vegger og glatt malt himling. Med eldre oppvaskbenk med helt stålbeslag over med nyere overskap over. Andre side av rommet noe benk med noen sår på overflater og benkeplate. Avtrekksvifte startet ved enkel test. Bereder på 110 liter datert 2013 i benk.

### Bad Nr.1

Rommet med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og smartpanel som himling. Oppvarming av reflektorovn. Med åpen dusj, servant og toalett. Naturlig avtrekk. Koblet vindu.  
Gulvet med noe fall til sluk av soil, men med trelist på gulvet for å begrense vann utover gulvet ved dusjing.  
Utover naturlig slitasje er plater med en del fuktskader i dusjsone.

### Bad Nr. 2

Som mindre rom med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og platehimling. Oppvarming av reflektorovn og med naturlig avtrekk. Med åpen dusj, servant, wc og avløp for vaskemaskin. Gulvet med fall til sluk noe inne på gulvet, nesten foran servant.  
Rommet utgått på dato, men ingen tydelige fuktskader.

### Bad Nr. 3

Med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og malt himling. Oppvarming av reflektorovn og med naturlig avtrekk. Med åpen dusj, servant og toalett. Gulvet med noe fall til soilsluk, men også trelist på gulvet for å begrense vann utover gulvet ved dusjing. Er også med kant under dørterskel som vannsikkerhet. Ingen omfattende fuktskader registrert, men rommet utgått på dato som ellers i bygget.

### Bad Nr. 4

Med belegg på gulvet, våtromsplater på vegger og glatt malt himling. Med utenpåliggende rør. Oppvarming av reflektorovn og med naturlig avtrekk.  
Med åpen dusj, servant og toalett. Gulvet med noe fall til soilsluk, men med trelist på gulvet for å begrense vann utover gulvet ved dusjing.  
Veggplater med fuktskader i dusjområde og mer utsatt her med rørgjennomføringer i vegg. Som ellers, utgått på dato. Vindu datert 2015.

### Bad Nr. 5

Med belegg på gulvet og belegg på vegger og glatt malt himling. Oppvarming av reflektorovn og med naturlig avtrekk. Med åpen dusj, servant, toalett og tilkobling for vaskemaskin.  
Gulvet med noe fall til sluk av soil noe inne på gulvet, ikke langt fra servant. Utenpåliggende rør.  
Grunnet belegg på vegger mindre slitasje her enn ellers, men har uansett passert forventet funksjonstid.

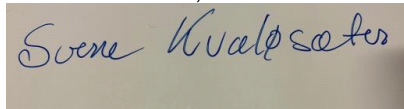
### Bad Nr. 6

Med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og malt platehimling. Oppvarming av reflektorovn og med naturlig avtrekk. Utenpåliggende rør.  
Med åpen dusj, servant og wc. Gulvet med noe fall til sluk av soil som er avgrenset fra resten av rommet med trelist på gulvet.  
Rommet generelt med en del slitasje og sår på overflater,

### Generell vurdering av bygget.

Som utgangspunkt vurdering er bygget med utførelse som naturlig i byggeår angående isolasjon og andre tekniske krav. Det ble ikke registrert noe vesentlig angående tilstand på primærkonstruksjoner som grunnmur, yttervegger og takkonstruksjon som krever tiltak.  
Ellers som nevnt i punkter over er bygget med behov for oppgraderinger grunnet eldre vann, avløp og el-anlegg.  
Omfang oppgradering og kostnader mye avhengig av ønsket standard.

HEIMDAL, 11.06.2025



Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløseter  
Takstmann/Tømrermester.  
Telefon: 400 04 460