

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Aglenvegen 17, 7819 FOSSLANDSOSEN
 NAMSOS kommune
 gnr. 62, bnr. 3, fnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 20355-1482

Referansenummer: FT1567

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy

Uavhengig Takstingeniør

knut@takstforum.com

900 71 559



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsgbygg 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

Hytte med oppstart bygging i 2005 men ferdigstilt i 2009.
Hytta framstår som fra byggeåret med noe normalt vedlikehold som overflatebehandling siden byggeåret.
Hytta vurderes i god stand uten større svekkelser og behov for større strakstiltak men det henvises til kapittel avvik og tiltak på de enkelte bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel på hovedtaket og papp på takoverbygg inngang. Taket er besiktiget fra tak over tilbygg inngang. Takrenner, beslag og nedløpsrør i aluzink
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende malt bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bærekonstruksjoner av limtre. Det meste er gjenkledd og vurderinger er foretatt fra underliggende rom og utvendig tak samt fra kottrom på hems Ikke avdekket svekkelser og takkonstruksjon vurderes i bra stand
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes i bra stand. Noe slitasje på overflate karm utvendig på vindu i kjøkken mot nordvest men kan tas sammen med overflate kledning (ref veggkonstruksjon)
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkongdør som malt 2 fløyet tredør med 2 lags glass.
Terrasser anlagt på trepillarer forankret i fjell og søylesko forankret i fjell. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer
Utvendig trapp som tretrapp

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte gipsplater og malt og beiset trepanel. Innvendige tak har malte plater. Ikke avdekket spesielle avvik eller slitasje utenom normalt bruk men kan påregnes en del sår/hull i overflater etter skruer/spiker etter oppheng på vegger. Bemerk og at det ikke er flyttet på møbler som stedvis kan medføre noe fargeforskjeller.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt med planlaser i stue/kjøkken. Boligen har isolert stålpipeline. Vedovn plassert på glassplate.
Boligen har malt tretrapp som vindeltrapp. Rekkverk på ytre ganglinje som malte runde trespiler. Rekkverk langs åpning ned mot stue som glassrekkverk med høyde 90 cm.
Innvendig har boligen malte glatte lettdører. Ingen spesielle avvik men normal bruksslitasje

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet er avdelt med en dusjsone med flis på gulv og baderomsplater på vegg. Resterende av rommet med parkett (skipsgulv) som gulv og malte fiberplater på vegger og malte gipsplater i tak.

Veggene har baderomsplater i dusjsone ellers malte fiberplater.
Taket er med malte gipsplater
Gulvet er flislagt i dusjsone og ellers med parkett som skipsgulv.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det var noe synlig membran på gulv rundt sluk under slukrist og det er ikke

avdekket forhold som tilsier at det er utettheter i tettesjikt men er godt ut i forventet levalder for slike tettesjikt og levetid vil og være avhengig av bruksfrekvens.
Rommet har hylleinnredning med servant på benkeplate og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering med ventil i tak
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av måleinstrumentet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for et mindre kjøleskap i innredning samt komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med parkett(skipsgulv) vegger med våtromsplater og tak med malte gipsplater. Utstyrt med toalett og oppvarming med panelovn

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av plast med en fordelingsstokk under hytta. Opplyses av eier at fordelersstokk er med varmekabel.
Det er avløpsrør av plast fra vanntikoblet utstyr som ledes til utvendig avløp for gråvann
Boligen har naturlig ventilasjon.
Veggmontert varmtvannbereder på ca 50 liter på 3000 W
Luft til luft varmepumpe
Sikringsskap plassert i bod i 1. etasje. 9 fordelingskurser med automatsikringer
Brannslukningsapparat fra 2022 og røykvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen står på pillarer og på fjell. Opplyses fra eier at selve tomte er drenert for å lede største del av overflatevann fra hytta. Kan ikke utelukkes at det stedvis kan samles noe vann men har ingen konsekvenser for bygningen
Bygningen er anlagt på pillarblokk som er fundamentert på fjell
Hytta stå i hellende terreng på pillarer og overvann ledes naturlig langs fjell.
Det er vann og avløpsledninger av plast. Boligen er tilknyttet privat vannverk. Det er etablert avløp fra gråvann der avløpsledning er lagt ned i grøft og sammenkobles med avløp fra andre hytter i området og ledes til sjøen. Ikke opplyst om feil eller mangler
Hytta har ikke egen septiktank men avløpssystem fra toalett av type Aguatron der fast og fuktig masse separeres. Vannet fra separatoren ledes gjennom et UV filter og ledes videre i samme avløpsrør som gråvannet. Fast masse samles i en beholder og må tømmes etter behov. Ikke opplyst om feil eller mangler og det må eventuelt undersøkes nærmere angående levetid og behov for vedlikehold.
Tomte består i hovedsak av fjell stedvis overdekket med noe myr.
Etablert trapp i deler av sti i nedre del mot hytta eller med sti fra parkeringsplass.
Ellers er det en overbygget uteplass med sitteplasser og ildsted der det er plattinger mellom hytta og uteplassen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

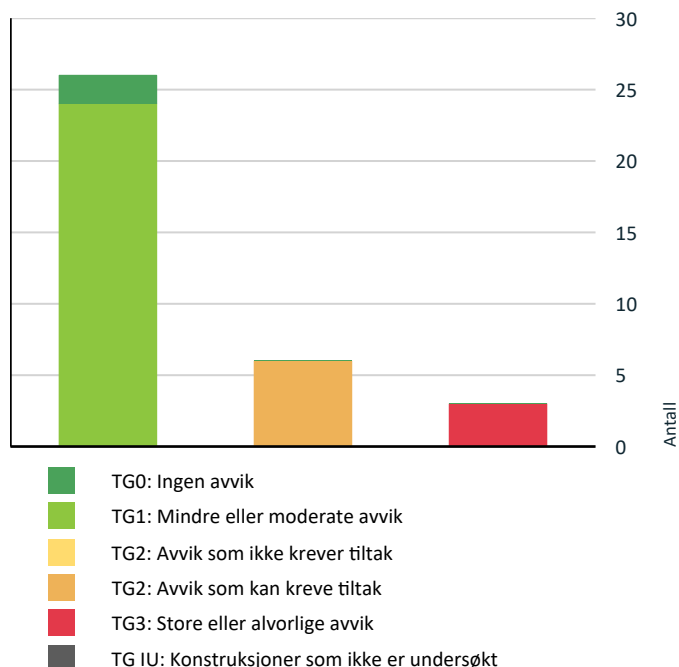
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

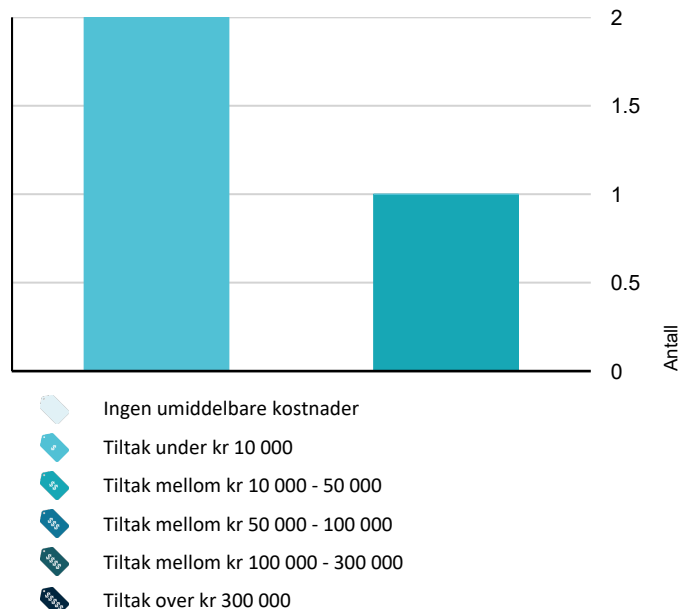
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2009

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel på hovedtaket og papp på takoverbygg inngang. Taket er besiktiget fra tak over tilbygg inngang.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er fra byggeår og oppnådd halvparten av forventet levetid. Ikke avdekket spesielle svekkelser men det er stedvis spikret og skrudd helt i forkant takutstikk samt at papptekking på overbygg inngang er med synlig spikring som over tid kan medføre lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vurderes ikke behov for straktiltak men anbefales at spikring/skruing i forkant holdes under oppsikt med tanke på lekkasjer

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløpsrør i aluzink

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Angående avslutning av nedløp så står hytta på pillarer og utførelse av nedløpsrør vurderes å hå lite konsekvens for bygningen

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Taktekkingen er pappshingel som gjør at det er begrenset fare for takras men takvinkel er over 27 grader og det er da krav til snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bærekonstruksjoner av limtre. Det meste er gjenkledd og vurderinger er foretatt fra underliggende rom og utvendig tak samt fra kottrom på hems ikke avdekket svekkelser og takkonstruksjon vurderes i bra stand

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes i bra stand. Noe slitasje på overflate karm utvendig på vindu i kjøkken mot nordvest men kan tas sammen med overflate kledning (ref veggkonstruksjon)

Balkongdør

Balkongdør som malt 2 fløyet tredør med 2 lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser anlagt på trepillarer forankret i fjell og søylesko forankret i fjell. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er stedvis over 50 cm fra gulv ned til bakke men i mindre områder og med maks høydeforskjell på i underkant av 70 cm eller mellom 50 og 60 cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må vurderes tiltak ut fra krav og sikkerhet da det er krav om rekkverk med høyde over 50 cm ned til bakkenivå

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp som tretrapp

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte gipsplater og malt og beiset trepanel. Innvendige tak har malte plater. Ikke avdekket spesielle avvik eller slitasje utenom normalt bruk men kan påregnes en del sår/hull i overflater etter skruer/spiker etter oppheng på vegger. Bemerket og at det ikke er flyttet på møbler som stedvis kan medføre noe fargeforskjeller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt med planlaser i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe nedsig på langs yttervegg mot sjøen i kjøkken og soverom. Avviket på kjøkken er 1cm på avstand 1 meter

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik er begrenset og vurderes ikke kritisk ut fra konstruksjon og vil ikke være økonomisk rasjonelt som en enkeltstående tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. Vedovn plassert på glassplate.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp som vindeltrapp. Rekkverk på ytre ganglinje som malte runde trespiler. Rekkverk langs åpning ned mot stue som glassrekkverk med høyde 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde på 80 cm langs trappeåpning på hems der dagens krav er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte lettdører. Ingen spesielle avvik men normal bruksslitasje

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Rommet er avdelt med en dusjsone med flis på gulv og baderomsplater på vegg. Resterende av rommet med parkett (skipsgulv) som gulv og malte fiberplater på vegger og malte gipsplater i tak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater i dusjsone ellers malte fiberplater. Taket er med malte gipsplater

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er i 1 skjøt på baderomsplater i nedre del registrert noe forhøyede fuktverdier men i begrenset omfang. Ellers er det ellers i baderommet med malte fiberplater i våtsone i området baderomsinnredning men det ble ikke registrert skader på plater

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet angående noe fuktutslag må holdes under oppsikt og det kan påregnes noe tiltak for å hindre skadeutvikling. Anbefales og generelt i alle deler av rom som defineres som våtsone at overflater er av fuktbestandige overflater for å hindre skader.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt i dusjsone og ellers med parkett som skipsgulv. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Da rommet er med stengelist mot dusjsone vil eventuelt lekkasjevann fra andre deler av rommet ikke ledes til sluk da denne delen av rommet ikke er utført som våtrom eller med egen sluk.

Denne delen av rommet har heller ikke fall.

Ellers er det noe riss i fuger i dusjsone der det er benyttet stein samt at det i området er noe mindre bom under flis men i begrenset omfang

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å tilfredsstille dagen s krav til våtrom anbefales det tiltak på overflater på deler av rom utenfor dusjsone samt at det etableres fall og løsning for at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det var noe synlig membran på gulv rundt sluk under slukrist og det er ikke avdekket forhold som tilsier at det er utettheter i tettesjikt men er godt ut i forventet levalder for slike tettesjikt og levetid vil og være avhengig av bruksfrekvens.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har hylleinnredning med servant på benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i tak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Anbefales etablering av luftespalte i terskel eller lignende for å sikre god ventilering.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av måleinstrument.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for et mindre kjøleskap i innredning samt komfyr.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett(skipsgulv) vegger med våtromsplater og tak med malte gipsplater. Utstyrt med toalett og oppvarming med panelovn

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er av plast med en fordelingsstokk under hytta. Opplyses av eier at fordelerstokk er med varmekabel.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra vanntikoblet utstyr som ledes til utvendig avløp for gråvann

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Veggmontert varmtvannbereder på ca 50 liter på 3000 W

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap plassert i bod i 1. etasje. 9 fordelingskurser med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2009 Byggeår

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

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

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

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

Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og for full gjennomgang av anlegget anbefales en sertifisert elektroinstallatør

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.

Brannslukningsapparat fra 2022 og røykvarsler i begge etasjer.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygningen står på pillarer og på fjell. Opplyses fra eier at selve tomte er drenert for å lede største del av overflatevann fra hytta. Kan ikke utelukkes at det stedvis kan samles noe vann men har ingen konsekvenser for bygningen

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er anlagt på pillarblokk som er fundamentert på fjell

TG 0 Terrengforhold

Hytta stå i hellende terreng på pillarer og overvann ledes naturlig langs fjell.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er vann og avløpsledninger av plast. Boligen er tilknyttet privat vannverk. Det er etablert avløp fra gråvann der avløpsledning er lagt ned i grøft og sammenkobles med avløp fra andre hytter i området og ledes til sjøen. Ikke opplyst om feil eller mangler

TG 1 Septiktank

Hytta har ikke egen septiktank men avløpssystem fra toalett av type Aguatron der fast og fuktig masse separeres. Vannet fra separatoren ledes gjennom et UV filter og ledes videre i samme avløpsrør som gråvannet. Fast masse samles i en beholder og må tømmes etter behov. Ikke opplyst om feil eller mangler og det må eventuelt undersøkes nærmere angående levetid og behov for vedlikehold.

TG 1 Andre tomteforhold

Tomte består i hovedsak av fjell stedvis overdekket med noe myr. Etablert trapp i deler av sti i nedre del mot hytta eller med sti fra parkeringsplass. Ellers er det en overbygget uteplass med sitteplasser og ildsted der det er plattinger mellom hytta og uteplassen.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boder
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 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 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

Fritidsbolig

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)				
Hems						24	24
Etasje	59	7		66	49		66
SUM	59	7			49	24	90
SUM BRA	66						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Soverom, soverom 2, stue, stue 2		
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, gang, bod, bad/vaskerom, toalettrom	Anneks	

Kommentar

Areal på hems har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Det er i tillegg en mindre utebod/utedo på eiendommen i tillegg til en overbygd uteplass med sitteplasser/ utekjøkken og ildsted

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

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)
Fritidsbolig	4	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Bent Jørgen Toresen	Kunde
	Kirsten Toresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
5007 NAMSOS	62	3	35	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Aglenvegen 17									
Hjemmelshaver									
Toresen Bent Jørgen, Toresen Kirsten Færøvik									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i etablert hytteområde mellom Finnanger og Aglen. Ca 40 min. kjøring fra Namsos

Adkomstvei

Adkomst vi aintern veg i hytteområdet med parkering ca 40 meter fra hytta med sti og trapper ned fra parkering

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra Finnanger og Devika vannverk

Tilknytning avløp

Avløp for gråvann felles med flere hytter der hovedavløpet ledes til sjøen. Væske fra toalett filtrert i UV filter og ledes ut sammen med gråvann

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	
2	26.02.2026	
3	26.02.2026	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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/FT1567>

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