

Tilstandsrapport



Enebolig



Andreas Høknes veg 33, 7805 NAMSOS



NAMSOS kommune



gnr. 18, bnr. 200, fnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 20353-1353

Referansenummer: DD1994

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Gisle Sagmo

Vår ref: 52503067



Norconsult 

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Stein Gisle Sagmo

Uavhengig Takstingeniør

stein.gisle.sagmo@norconsult.com

404 19 133



Norconsult

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 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra byggeår ca 1955 beliggende som del av et veletablert boligområde på Høknes/Hylla ca 3 km øst for Namsos bysentrum. Kort veg til skoler, idrettsanlegg, flerbrukshall og svømmeanlegg. Olav Duun videregående skole ligger i umiddelbar nærhet. Normalt gode lys/solforhold. Noe trafikkstøy fra nærliggende fv17 må påregnes. Enkel og grei adkomst fra felles privat veg med parkering på egen tomt. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp. Oppvarming med strøm og luft/luft varmepumpe. Boligen var gjenstand for mange og vesentlige oppgraderinger i 2020 og selv om en del avvik er bemerket i rapporten vurderes boligen generelt å være i normalt bra stand. Det henvises til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje og kaldloftsløsning. Etterisolering er utført. Takteking med granulerte stålplater fra 2020. Ukjente forhold med tanke på undertak. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse fra 2020. Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trepaneler fra 2020. Vinduer av tre med 2-lags glass av noe varierende alder. Eldste vinduer i kjeller med 1 og 2-lags glass. Loftsetasje har 2 stk vinduer fra 1978 og 2 stk vinduer fra 2009. 1. etasje har vinduer fra 2008/2009 og 2020. Hvit malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra 2020. Hvit malt kjelldør av tre av nyere årgang. Hvit malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2009. Balkong fra 2020 mot vest. Balkongen er oppført av tradisjonelle impregnerte trekonstruksjoner. Trapper ifbm inngangspart og balkong er oppført av tradisjonelle impregnerte trekonstruksjoner fra 2020. Kjellertrapp av betong fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Parkett og laminat.
VEGGER: Malte mdf trefiberplater.
HIMLING: Malt mdf trefiberpanel og trepaneler.

Malte formpressede lettdører av nyere årgang. Malt loftstrapp av tre fra byggeår med teppefilt som sklisikring i trinn. Kott er etablert under trapp. Etasjeskillere av tre fra byggeår. Betonggulv mot grunn i kjeller. Boligen har tradisjonell uisolert grovkjeller med enkel standard fra byggeår. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen er utstyrt med murt teglsteinspipe, men pipen er ikke i bruk og er blendet/innkledd.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Nytt bad/vaskerom ble etablert i 2020. Overflater med gulvbelegg, baderomsplater på vegger og himling med malte trepaneler. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med termostatstyrt

gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av ukjent alder. Overflater med parkett, malte mdf trefiberplater på vegger og himling med malt mdf trefiberpanel. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk heltre benkeplate. Integrert koketopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøleskap følger med. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast med "rør i rør" system. Vvs-skap med fordeling av tappevann er plassert på bad/vaskeom. Nyere vanninntak av plast med stoppekran av typen kuleventil i kjeller. Avløpsrør av plast fra 2020. Ca 200 liters Oso varmtvannsberder fra 2004 er plassert i kjeller. Boligen har naturlig ventilering. Avtrekksvifte er montert på kjøkken og bad/vaskerom. Panasonic luft/luft varmepumpe fra 2020.

Boligen har skjulte og åpne elektriske installasjoner av noe varierende alder. Alle installasjoner vurderes å være montert etter år 2000. Mange installasjoner fra 2020. Sikringsskap med automatsikringer fra 2020 er plassert på loftsgang. Ingen røykvarsler i kjeller og 1. etasje. Loftsetasje har røykvarsler montert på loftsgang og på ett av soverommene. 6 kg pulverapparat fra 2020 er plassert i entre og 6 kg pulverapparat fra 2019 er plassert på loftsgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tilnæret flat tomt med ukjent byggegrunn. Drenering/fuksamling ble skiftet i 2020. Grunnmur og kjellergulv av betong. Grunnmur virker generelt å være innvendig isolert med sementerte treullplater av typen "Tresonitt" eller tilsvarende. Boligen er tilsluttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er gitt opplysninger om at stikkledninger ble skiftet i 2020.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen har uinnredet grovkjeller. Planskisse/tegning for kjeller viser løsning med oppholdsrom

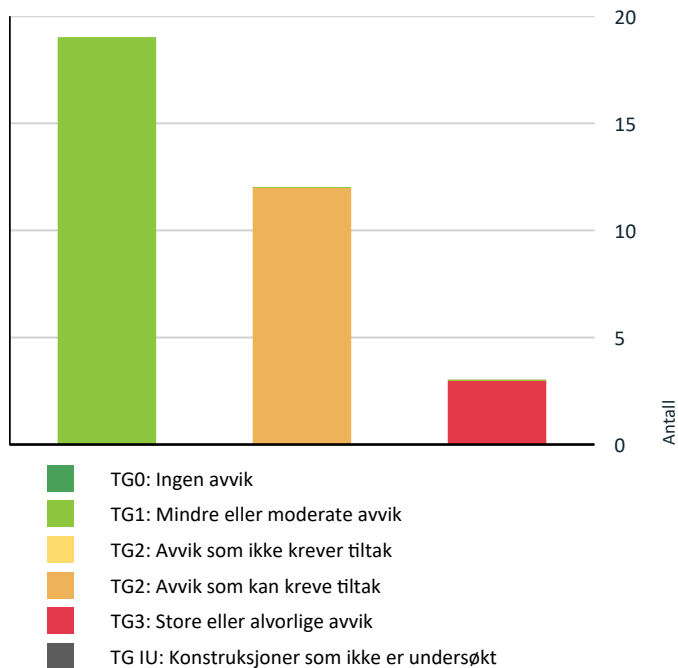
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger eksisterer ikke.

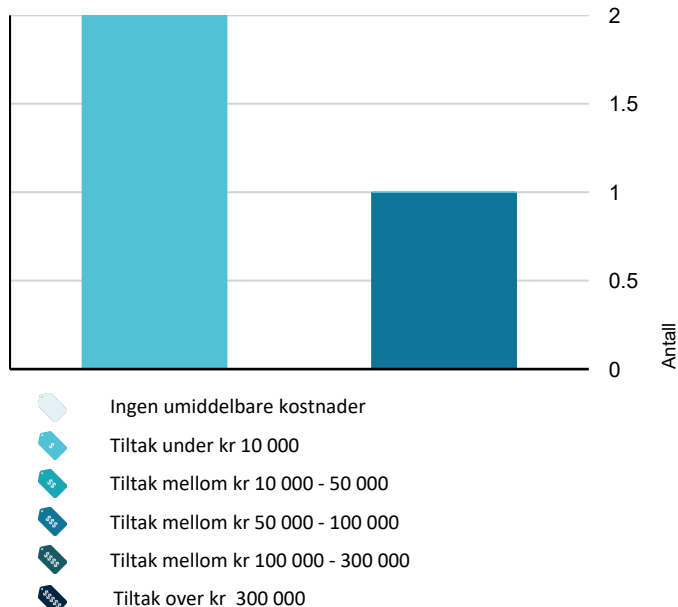
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen. Undertegnede har ingen bindinger til eier/selger. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Ved salg av bolig er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus er bygget ihht andre krav og byggeskikker en de som er gjeldende i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp feil og mangler som en visuell befaring ikke klarer å avdekke. Det gjøres generelt oppmerksom på at eldre bygninger har dårligere isolasjonsevne i forhold til dagens moderne boliger. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er lovlig oppført.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS og Bosch krysslaser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Tretrapper mangler rekkverk.

Noe slitt, men funksjonell kjellertrapp. Vann i kjellernedgang.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe er blendet og tatt ut av bruk. Pipen kan ikke benyttes med dagens tilstand.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Ingen røykvarsler i kjeller og 1. etasje. Loftsetasje har røykvarsler montert på loftsgang og på ett av soverommene.

6 kg pulverapparat fra 2020 er plassert i entre og 6 kg pulverapparat fra 2019 er plassert på loftsgang.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det ble registrert en del fuktmerker ifbm pipegjennomføring. Fuktmerkene vurderes å stamme fra før takteking og pipehatt ble skiftet. Ukjent konstruksjonsoppbygging i skråhimlinger over innredet loft i forhold til plast/fuktsperre, isoasjon, lufting, type undertak ol.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Tilstandsgrad 2 da boligen har en del eldre vinduer. Ett kjellervindu med knust ytre glass og ett med sprekk. Generelt slitte kjellervinduer.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er avvik:
En del generelle fuktskjolder og fuktmerker i kjeller. Noe fukt ved kjellerdør pga vann i kjellernedgang. Kjellergulv er stedvis brutt opp ifbm montering av nye vann/avløpsledninger. Drenering er skiftet, men noe fuktopptrekk fra grunn vil være påregnelig da det ikke ble montert plast/fuktsperre mot grunn ved byggeår.

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Bereder er over 20 år. Tilstandsgrad 2 pga alder ihht NS3600.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Boligen har skjulte og åpne elektriske installasjoner av noe varierende alder. Alle installasjoner vurderes å være montert etter år 2000. Mange installasjoner fra 2020. Sikringsskap med automatsikringer fra 2020 er plassert på loftsgang.
Tensio har gitt opplysninger om gjennomført kontroll på det elektriske anlegget 15.11.2023 og at det ikke foreligger pålegg vedrørende det elektriske anlegget.

Det bemerkes at boligen ikke har fungerende elektriske installasjoner i kjeller og at det i kjeller er en del løse/provisoriske trekkør og koblingsbokser (se bilder)

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det ble generelt registrert noen sprekker og riss ved grunnmur.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Eiendommen ligger i et område avmerket som "aktsomhetsområde for kvikkleireskred" men kvikkleire er ikke konkret påvist.

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist andre avvik:
Det ble registrert gamle fuktmerker/skader ved parkett i område ved kjøleskap/oppvaskmaskin. Det ble også registrert noen gamle fuktmerker i benkeskap under oppvaskkum. Områdene var tørre ved besiktigelsen.
En del fuktskjolder og lignende ved benkeplate, spesielt ved oppvaskkum/blandebatteri.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1955

Kommentar

Noe usikkerhet knyttet til eksakt byggeår.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Gang/inngangsparti. Gammelt ble revet og nytt bygget.
2020	Renovering	Mange generelle innvendige og utvendige oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med granulerte stålplater fra 2020. Ukjente forhold med tanke på undertak. Taktekkingen ble besiktiget/vurdert fra bakken.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse fra 2020

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trepaneler fra 2020. Det bemerkes at fasader trenger et strøk maling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje og kaldloftsløsning. Kaldloft er etterisolert med blåseisolasjon og kaldloft ble inspisert/vurdert fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert en del fuktmerker ifbm pipegjennomføring. Fuktmerkene vurderes å stamme fra før takteking og pipehatt ble skiftet. Ukjent konstruksjonsoppbygging i skråhimlinger over innredet loft i forhold til plast/fuktsperre, isoasjon, lufting, type undertak ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen konkrete påkrevde tiltak, men kaldloft/takkonstruksjon anbefales holdt under noe oppsikt pga en del ukjente forhold.



! TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags glass av noe varierende alder. Eldste vinduer i kjeller med 1 og 2-lags glass. Loftsetasje har 2 stk vinduer fra 1978 og 2 stk vinduer fra 2009. 1. etasje har vinduer fra 2008/2009 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tilstandsgrad 2 da boligen har en del eldre vinduer. Ett kjellervindu med knust ytre glass og ett med sprekk. Generelt slitte kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Dører

Hvitmalt ytterdør av tre med 2-lags glass fra 2020. Døren tar noe i terskel og trenger en liten justering.

Hvitmalt kjellerdør av tre av nyere årgang.

Hvitmalt balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2009.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra 2020 mot vest. Balkongen er oppført av tradisjonelle impregnerte trekonstruksjoner.

Det bemerkes at rekkverk ikke har "klatresikker utførelse" da det er noe for store åpninger mellom liggende spiler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 3 Utvendige trapper

Trapper ifbm inngangspart og balkong er oppført av tradisjonelle impregnerte trekonstruksjoner fra 2020. Kjellertrapp av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tretrapper mangler rekkverk.

Noe slitt, men funksjonell kjellertrapp. Vann i kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør bygges/monteres luke/tak over utvendig kjellernedgang. Mye vann nede i kjellernedgangen ved besiktigelsen. Kostnadsestimatet omfatter kun montering av enkle rekkverk ved tretrapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fritt vann i kjellernedgang ved besiktigelsen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

GULV: Parkett og laminat.

VEGGER: Malte mdf trefiberplater.

HIMLING: Malt mdf trefiberpanel og trepaneler.

Overflater i rom som er beskrevet i egne avsnitt er ikke med i vurderingen.

Det bemerkes noen fuktmerker ved parkettgulv på innsiden av balkongdør i 1. etasje og noen fuktmerker i himling loft ved pipe. Områdene var tørre ved besiktigelsen.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre fra byggeår. Betonggulv mot grunn i kjeller

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 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med murt teglsteinspipe, men pipen er ikke i bruk og er blendet/innkledd. Om pipen skal tas i bruk må renovering/ombygging påregnes, men det henvises til lokal brann og feievesen som er tilsynsmyndighet for nærmere vurderinger før evt bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er blendet og tatt ut av bruk. Pipen kan ikke benyttes med dagens tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om pipen skal tas i bruk må renovering/ombygging påregnes, men det henvises til lokal brann og feievesen som er tilsynsmyndighet for nærmere vurderinger før evt bruk.

Det er knyttet usikkerhet til kostnadsestimatet for å evt ta pipe i bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har tradisjonell uisolert grovkjeller med enkel standard fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del generelle fuktskjolder og fuktmerker i kjeller. Noe fukt ved kjellerdør pga vann i kjellernedgang. Kjellergulv er stedvis brutt opp ifbm montering av nye vann/avløpsledninger.

Drenering er skiftet, men noe fuktopptrekk fra grunn vil være påregnelig da det ikke ble montert plast/fuktsperre mot grunn ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del generelle oppgraderinger/utbedringer i kjeller bør påregnes.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Malt loftstrapp av tre fra byggeår med teppefilt som sklisikring i trinn. Kott er etablert under trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Innvendige dører

Malte formpressede lettdører av nyere årgang.

Justering av enkelte dører som tar i terskel, karm ol er påregnelig. En løs vrider ble registrert

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Nytt bad/vaskerom ble etablert i 2020. Overflater med gulvbelegg, baderomsplater på vegger og himling med malte trepaneler. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og himling med malte trepaneler.

Det bemerkes at vindu ligger i området definert som våtsone, men ved fortsatt bruk av dusjvegger vil ikke dette være et praktisk problem.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med gulvbelegg og termostatstyrt gulvvarme. Det ble målt ca 25 mm fall/nivåforskjell fra gulv ved dør til sluk.

Som et ekstra sikringstiltak anbefales det at det fuges/tettes mot dør/terskel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast. Gulvbelegg fungerer som membran/tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av fukt i veggkonstruksjoner bak våtsone kunne ikke foretas pga konstruksjonsmessige forhold. Kontroll av fukt bak/under våtsone ble foretatt fra kjeller i etasjeskiller under dusjsone. Det ble også foretatt overflatesøk ved normalt utsatte steder i dusjsone.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken av ukjent alder. Overflater med parkett, malte mdf trefiberplater på vegger og himling med malt mdf trefiberpanel. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk heltre benkeplate. Integrert koketopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøleskap følger med. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert gamle fuktmerker/skader ved parkett i område ved kjøleskap/oppvaskmaskin. Det ble også registrert noen gamle fuktmerker i benkeskap under oppvaskkum. Områdene var tørre ved besiktigelsen.

En del fuktskjolder og lignende ved benkeplate, spesielt ved oppvaskkum/blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen påkrevde tiltak. Evt behov for utbedring må vurderes av den enkelte.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast med "rør i rør" system. Vvs-skap med fordeling av tappevann er plassert på bad/vaskeom. Nyere vanninntak av plast med stoppekran av typen kuleventil i kjeller.
Det bemerkes at gamle vann installasjoner i kjeller ikke er i bruk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering. Avtrekksvifte er montert på kjøkken og bad/vaskerom.

TG 2 Varmesentral

Panasonic luft/luft varmepumpe fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service/vedlikehold anbefales.

1 TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2004 er plassert i kjeller.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereider er over 20 år. Tilstandsgrad 2 pga alder ihht NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da bereder fungerer, men det gjøres oppmerksom på risikoen for svikt pga installasjonens alder.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjulte og åpne elektriske installasjoner av noe varierende alder. Alle installasjoner vurderes å være montert etter år 2000. Mange installasjoner fra 2020. Sikringsskap med automatsikringer fra 2020 er plassert på loftsgang.

Tensio har gitt opplysninger om gjennomført kontroll på det elektriske anlegget 15.11.2023 og at det ikke foreligger pålegg vedrørende det elektriske anlegget.

Det bemerkes at boligen ikke har fungerende elektriske installasjoner i kjeller og at det i kjeller er en del løse/provisoriske trekkør og koblingsbokser (se bilder)

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

QR kode i sikringsskap. Det foreligger samsvarserklæring for bytte av komfyrvakt, nytt inntak og installasjoner i 1. etasje og for utbedring av avvik i kontrollrapport.

Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjoner i loftsetasje.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



TG 3 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.

Ingen røykvarsler i kjeller og 1. etasje. Loftsetasje har røykvarsler montert på loftsgang og på ett av soverommene.
6 kg pulverapparat fra 2020 er plassert i entre og 6 kg pulverapparat fra 2019 er plassert på loftsgang.

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?

Ja Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Røykvarsler må monteres i kjeller og 1. etasje.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Ingen synlige skader på røykvarslere, men varslerne er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring ble skiftet i 2020.

Dreneringen vurderes på bakgrunn av alder å være i normalt bra stand. Se eget avsnitt for kjeller ("Rom under terreng")

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og kjellergulv av betong. Grunnmur virker generelt å være innvendig isolert med sementerte treullplater av typen "Tresonitt" eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det ble generelt registrert noen sprekker og riss ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker/riss anbefales holdt under noe oppsikt for eventuelle endringer.

TG 2 Terrengforhold

Selve tomten fremstår tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område avmerket som "aktsomhetsområde for kvikkleireskred" men kvikkleire er ikke konkret påvist.

Det er en generell anbefaling om at det etableres terrengfall ut fra grunnmur for best mulig avrenning av overflatevann. Ideelt bør det i en avstand av ca 3 meter være god helning vekk fra boligens grunnmur. Dette kun til generell orientering og anbefaling.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilsluttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er gitt opplysninger om at stikkledninger ble skiftet i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Svært enkel standard

Vedlikehold

Dårlig vedlikeholdt bygning.

Beskrivelse

Eldre uthus/garasje er oppført på eiendommen. Bygningen er oppført av enkle, tradisjonelle trekonstruksjoner. Bygningen fremstår slitt med behov for større påkostninger.

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?

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

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

Enebolig

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)				
1. Etasje	54			54	21		54
Loft	48			48		3	51
Kjeller	46			46			46
SUM	148				21	3	151
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har uinnredet grovkjeller. Planskisse/tegning for kjeller viser løsning med oppholdsrom

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

Kommentar: Boligen var gjenstand for mange generelle oppgraderinger i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det bemerkes noe lav takhøyde i kjeller.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom, Lagerrom 2	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Garasjedelen er ikke arealmålt da garasjeport ikke lot seg åpne. Oppgitte arealer er "omtrentlig" og hentet fra Ambita.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger eksisterer ikke.

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)
Enebolig	102	46
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Stein Gisle Sagmo	Takstingenør
	Bjørn Arve Fjær	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	18	200	80	0	545.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Andreas Høknes veg 33	01.07.1954			01.07.2030		01.07.2053	
Hjemmelshaver	Namdal Blikk AS						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger som del av et veletablert boligområde på Høknes/Hylla ca 3 km øst for Namsos bysentrum. Kort veg til skoler, idrettsanlegg, flerbrukshall og svømmeanlegg. Olav Duun videregående skole ligger i umiddelbar nærhet. Normalt gode lys/solforhold. Noe trafikkstøy fra nærliggende fv17 må påregnes.

Adkomstvei

Enkel og grei adkomst fra felles privat veg med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen og nærområdet er regulert og underlagt reguleringsplan for "Hylla" i Namsos kommune
Ingen reguleringsmessige forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Om tomten

Tilnærmet flat og godt utnyttbar tomt som er enkelt opparbeidet med gruset gårdsplass/parkeringsareal og plen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
880 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 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 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/personvernerklaering/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/DD1994>

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