

# Tilstandsrapport



Enebolig



Nedre Valabakkan 1, 7805 NAMSOS



NAMSOS kommune



gnr. 18, bnr. 200, fnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m<sup>2</sup> BRA-i: 220 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.02.2025

Rapportdato: 26.02.2025

Oppdragsnr.: 12876-1162

Referansenummer: PF2015

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Øvereng



Norconsult

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# 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

*Terje Øvereng*

Terje Øvereng

Uavhengig Takstingeniør

terje.overeng@norconsult.com

976 89 553



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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en frittliggende enebolig i en etasje med underetasje, og med carport bygd inntil boligen. Boligen er oppført i 1967, noe tilbygd i 1979, og ble omfattende rehabilitert i 2018. Tilnærmet alt på hovedplanet ble oppgradert i perioden, og det ble bygget nytt bad i underetasjen.

Boligen er etterisolert på utsiden med nye fasader, nye dører og vinduer, nye takrenner, og nye terrasser. Ellers er det lagt ny drenering, og samtidig foretatt en generell oppgradering av uteområde. Alt av rør-anlegg er skiftet og store deler av el-anlegget er oppgradert.

Taktekkingen er noe eldre, ca 15-18 år, og skråvinduer, trapp, og deler av overflatene i tilbygg ikke er skiftet.

Ellers har boligen svært mye lagerareal i underetasjen, i all hovedsak med redusert romhøyde.

For nærmere og mer detaljerte opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkt, samt opplysninger gitt av eier i egenerklæringen.

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hoveddel av boligen har en luftet kaldtakskonstruksjon med tradisjonelle taksperrer belagt med tretro og papp. Utlufting i gavler og langs raft. Det ble foretatt innblåsing av isolasjon i fbm. renovering.

Tilbygg mot vest er oppført som en varmtakskonstruksjon med sperrer anlagt på limtredragere. Taktekking med Decra ståplater ca. 15 år gammelt. Takhatter og takbeslag fra samme periode. Takrenner og nedløp av lakkert stål fra 2018.

Yttervegger av bindingsverk. Etterisolert med 75 mm. på utsiden og kledd med Royalimpregnert kledning., Alle dører og vinduer utenom skråvinduer i tilbygg ble skiftet i fbm. rehabilitering. Heve/-skyvedør på stue med stort glassfelt.

Veranda og markterrasse mot sørvest bygget i 2019/20. Fundamentert med betongpilarer til terreng, og oppført med royalimpregnert trevirke. Impregnert trapp foran hovedinngang. Carport med skråtak og gruslagt dekke. Egen bi-inngang fra carport til vf og vaskerom

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Nyere overflater på det meste av hovedplanet. Gulv i hovedsak med laminat. Eldre eikeparkett på tilbygg. Det er lagt gulvvarme i entre, stue, og på kjøkken. Vegger med malt gips. Malt/ubh. panel på vegger i tilbygg. Himlinger med malt gips med innfelte spotter. Skråtak med trepanel i tilbygg.

Overflater i underetasje med teppefiser, flis, og laminat på gulv.

Vegger med trepanel og malte slette plater. Himlinger med ubh. trepanel. Kjellerrom med ubehandlede murflater og panelt himling.

Støpte gulv i underetasjen. Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår.

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeår. Pipa står mot yttervegg med deler av pipa synlig utvendig. Sotluke på utsiden. Moderne integrert peisovn på stue med tilluftskanal i kjeller. Nytt i 2020.

Rom i underetasje har utforede vegger i kjellerstue, bad, og på soverom. Øvrige veggflater (boder) med eksponert betong. Fuktkontroll er foretatt med hulltaking i vegg på kjellerstue uten å påvise unormale forhold.

Svingtrapp i ubh. tre fra 1. etasje og ned til boligrom i underetasje. 2 trinns trapper opp til stue og gang i tilbygg. Enkel malt tretrapp fra vf/bi-inngang ned til kjellerrom.

Nyere hvite kompaktdører på hovedplanet med dempelist i karm. Ubehandlete eldre furudører i underetasjen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom på hovedplanet fra 2018. Alt arbeide utført av firma. Overflater med flislagt gulv, vegger med våtromsplater, og himling med malt gips med spotter. Rommet er utstyrt med badekar, vegghengt toalett, og innredning med dobbel servant. Oppvarming med gulvvarme. Ventilering via elektrisk vifte.

Bad i underetasjen fra ca 2018. Delvis utført av firma, delvis som egeninnsats. Overflater med flislagt gulv, vegger med våtromsplater og himling med panel. Rommet er utstyrt med innfellbare dusjdører, servant, og toalett. Naturlig ventilasjon.

Vaskerom fra 2018. Alt arbeide utført av firma. Overflater med flislagt gulv, vegger med våtromsplater, og himling med malt gips. Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med god skapplass, og arbeidsbenk med nedfelt skyllekum. Oppvarming med gulvvarme. Ventilering kun via åpningsvindu.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på kjøkken med laminatgulv med gulvvarme, og vegger med malt gips. Innredning fra 2018 med lyse slette fronter. Integrerte hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin, kjl/fryseskap og induksjon koketopp. Ventilator i stål med utkast på yttervegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nytt røranlegg fra 2018. Vannledninger med rør-i-rørsystem med fordelerstokk plassert i kjellerrom. Innvendige avløpsrør av plast. Avløp ut av boligen/bunnledninger

# Beskrivelse av eiendommen

består av originale støpejernsrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventilspalter i vinduer.  
Luft/luft varmepumpe med datostempel 2018.

Varmtvannstank på 287 liter fra 2018.  
El-anlegget er omfattende renoverert i 2018. Nye installasjoner på hovedplanet og nye sikringsskap.  
Røykvarslere i begge etasjer, og nytt brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Lett hellende tomt mot sydvest tilpasset bolige med underetasje.  
Romslige plenarealer pent opparbeidet med singel langs vegger, og ellers endel beplantning med diverse busker og trær.  
Flatt parti ved boligens adkomstområde med parkering i carport og ved bygningen.  
Det ble lagt ny drenering med grunnmursisolasjon og nye dremsmasser i 2018. Utført av firma  
Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong. Utvendig pusset over terreng.  
Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Ukjent alder og materialtype ved utvendige vann og avløpsledninger

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

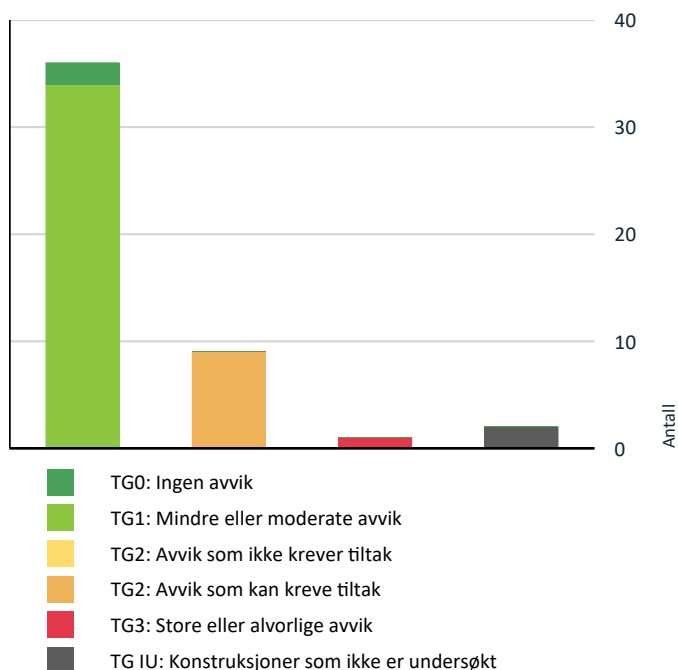
[Gå til side](#)

## Enebolig

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

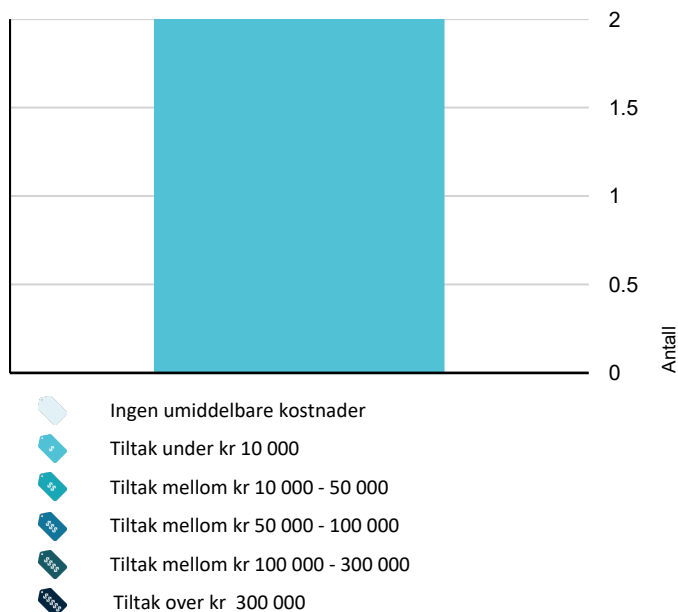
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det gjøres oppmerksom på at dette er en oppgradert rapport basert på opplysninger i tilstandsrapport fra 2023 med ny befarings 17.02.2025. Nåværende eier opplyser om at det ikke er foretatt bygningsmessige tiltak i sin eietid utenom nytt gulv i kjellerstue. Det bemerkes også at befaringsen ble foretatt ved snødekt tak og terreng.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Innvendig > Innvendige trapper - kjellertrapp** [Gå til side](#)  
Det er ikke montert rekkverk.

! **Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Sammendrag av boligens tilstand

Kontrollmåling av horisontalplanet ble foretatt på stue/kjøkken. Lavest punkt ble målt mot gang og tilbygg.

Det er ikke annen ventilering enn via åpningsvindu.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

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

Det er avvik:

Lysåpninger på rekkverk er større enn dagens krav på 10 cm.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innfesting av veggplater i hjørner er dels noe ufagmessig utført med synlig skruer. Ellers noe manglende fuge i spalte på sokkellist. Vindu i våtsone er beskyttet mot vannsprut.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert slukmansjett, men klemring kunne ikke påvises. Dette er sannsynligvis sluktype uten klemring.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsone.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

## ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**  
God boligstandard

**Vedlikehold**  
Velholdt bolig som ble omfattende rehabilitert i 2018

### Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	- Tilbygg mot sørvest. - Bygget carport.
2018	Renovert	- Rehabilert både innvendig og utvendig

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket var dekt med snø på befaringen og ikke tilgjengelig for besiktigelse.

I rapport fra 2023 er følgende beskrevet:

Taktekking med Decra stålplater ca. 15 år gammel. Takhatter og takbeslag fra samme periode. Type undertak er ikke kjent. Taktflaten er litt "falmet" og tilgrodd og bør rengjøres.

Det anbefales nærmere kontroll når forholdene ligger til rette.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert stål fra 2018.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk so ble etterisolert på utsiden med 75mm. Glava i 2018.

Royal-impregnert bordkledning, vindskier, og takkasser fra samme periode.

Trekonstruksjoner under takutsikk over veranda har behov for overflatebehandling

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Hoveddel av boligen har en luftet kaldtakskonstruksjon med tradisjonelle taksperrer belagt med tretro og papp. Utlufting i gavler og langs raft. I flg opplysninger ble det foretatt etterisolering med innblåsing av isolasjon i fbm. rehabilitering i 2018

Det bemerkes at det ikke er etablert inspeksjonsmulighet av kaldloftet. Tilstandsgraden er derfor basert på tilgjengelige deler av konstruksjonen og

# Tilstandsrapport

fremlagte opplysninger.

Tilbygg mot vest er oppført som en varmtakskonstruksjon med mønt himling (skråtak) og taksperrer anlagt på limtretragere. Dette er en lukket konstruksjon uten mulighet for kontroll av oppbygging.  
Fra yttersiden er det ikke registrert forhold som skal bemerkes.

## TG 1 Vinduer

Nye fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2018.  
Skråvinduer i gavlspiss på tilbygg er fra byggeår, ca 1980. TG2 for alder

## TG 1 Dører

Samtlige ytterdører ble skiftet i 2018. Heve-/skyvedør på stue skiftet samtidig.  
Elektronisk dørlås på hovedytterdør.  
Det ble registrert en løs pakning på heve-/skyvedøra, ellers ingen ting å bemerke.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser mot sørvest bygget ny i 2019/20. Fundamentert med betongpilarer til terreng, og bygd med Royal- impregneret trevirke.  
Stabil og solid oppført. Gulvdekke og håndløper var snødekt på befaringen og ikke kontrollert.

## TG 1 Utvendige trapper

Impregnert trapp foran hovedinngang

## TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen har en Carport med skråtak og gruslagt dekke. Egen bi-inngang fra carport til vindfang og vaskerom.  
I tillegg til parkering av bil har carport en del plass for lagring/hensetting.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Nye overflater på det meste av hovedplanet.  
Gulv i hovedsak med laminat med gulvvarme i entre, stue og kjøkken. Eldre eikparkett på tilbygg.  
Vegger med malt gips. Malt/ubh. panel på vegger i tilbygg.  
Himlinger med malt gips med innfelte spotter. Skråtak med trepanel i tilbygg.

Overflater i underetasje med teppeflis, flis, og laminat på gulv. Nyere gulv i kjellerstue.  
Vegger med trepanel og malte slette plater.  
Himlinger med ubh. trepanel.

Kjellerrom med ubehandlede murflater og panelt himling.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte gulv i underetasjen med gulvvarme i gang og på, kjellerstue. Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag fra byggeår

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Kontrollmåling av horisontalplanet ble foretatt på stue/kjøkken. Lavest punkt ble målt mot gang og tilbygg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være hensiktsmessig med utbedringstiltak. Bjelkelaget er originalt fra byggeåret slik at et avvik utover dagens normer således må påregnes

## TG 2 Radon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe, omstøpt i etasjeskiller. Pipa står mot yttervegg med deler av pipa synlig utvendig. Sotluke på utsiden. Moderne integrert peisovn på stue med tilluftskanal i kjeller. Nytt i 2020.

I flg kommunale opplysninger ble det utført tilsyn i 2018 uten anmerkninger i rapport.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom i underetasje med utforede vegger i kjellerstue, bad, og soverom. Øvrige veggflater med eksponert betong. Hulltaking for fuktkontroll er foretatt på kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Det ble heller ikke påvist noen form for fukt på eksponerte murvegger i lagerrom.



## TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapp i ubh. tre fra 1. etasje og ned til boligrom i underetasje. 2-trinns trapper opp til stue og gang i tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lysåpninger på rekkverk er større enn dagens krav på 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Innvendige trapper - kjellertrapp

Enkel malt tretrapp fra vf/bi-inngang ned til kjellerrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Innvendige dører

Nye hvite kompaktdører på hovedplanet med dempelist i karm.  
Ubehandlete eldre furudører i underetasjen.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad i underetasjen fra ca 2018. Delvis utført av firma, delvis som egeninnsats.  
Overflater med flislagt gulv, vegger med våtromsplater, og himling med panel. Rommet er utstyrt med innfellbare dusjdører, servant, og toalett.  
Naturlig ventilasjon via takventil.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### UNDERETASJE > BAD/WC

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater og himling med malt panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innfesting av veggplater i hjørner er dels noe ufagmessig utført med synlig skruer.  
Ellers noe manglende fuge i spalte på sokkellist. Vindu i våtsone er beskyttet mot vannsprut.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at spalte på sokkellist i våtsone tettes godt. Synlige skruer ved hjørnelist bør forsegles.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv uten gulvvarme.

Det ble registrert noe varierende utførelse av mykfug i overgang gulv/vegg. Bør gås over.

## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast. Membran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

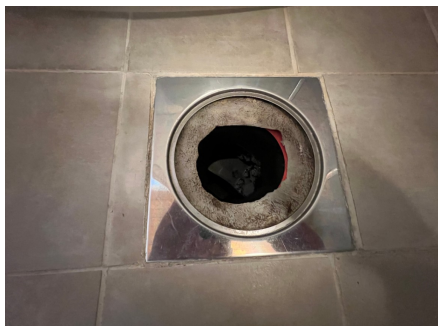
- Det er avvik:

Registrert slukmansjett, men klemring kunne ikke påvises. Dette er sannsynligvis sluktype uten klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontrollere utførelsen ved sluk. Innhent dokumentasjon om mulig.



Sluk uten klemring

## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innfellbare dusjdører, servant, og gulvmontert toalett.

## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via takventil.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke vurdert formålstjenlig på grunn av synlig tettesjikt med våtromsplater. Fuktkontroll er utført med overflatesøk i normalt fuktutsatte områder uten å påvise unormale forhold.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Baderom på hovedplanet ble renoveret i 2018. Overflater med flislagt gulv, vegger med våtromsplater, og himling med malt gips med spotter. Rommet er utstyrt med badekar, vegghengt toalett, og innredning med dobbel servant. Oppvarming med gulvvarme. Ventilering via elektrisk vifte.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater, og himling med malt gips med spotter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannsøl mot vindu må unngås.

Listverk og foringer bør behandles med våtromsmaling. Det anbefales også at det fuges i overgang mellom servant og veggplater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast.

Slukmansjett synlig og klemt i sluk. Membran med bildedokumentasjon

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TE1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med badekar, vegghengt toalett, og innredning med dobbel servant.

## 1. ETASJE > BAD

### TE2 Ventilasjon

Ventilering via elektrisk vifte

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### TE1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke vurdert aktuelt på grunn av at rommet har synlig tettesjikt med våtromsplater. Fuktkontroll er derfor foretatt med overflatesøk uten å påvise unormale forhold.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra 2018. Alt arbeide er utført av firma.

Overflater med flislagt gulv, vegger med våtromsplater, og himling med malt gips.

Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med god skaplass, og arbeidsbenk med nedfelt skyllekum.

Oppvarming med gulvvarme. Ventilering kun via åpningsvindu.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TE1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater, og himling med malt gips.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TE1 Overflater Gulv

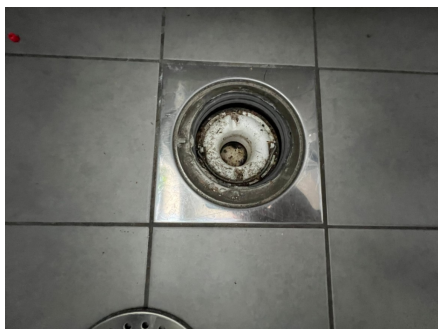
Flislagt gulv med gulvvarme.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast.  
Synlig slukmansjett klemt i sluk.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med god skaplass, arbeidsbenk med nedfelt skyllekum, og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres kun via åpningsbart vindu

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke annen ventilering enn via åpningsvindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Veggventil eller avtrekksvifte bør monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke vurdert aktuelt på grunn av at rommet har synlig tettesjikt med våtromsplater.  
Fuktkontroll er derfor foretatt med overflatesøk uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Overflater og innredning

Overflater på kjøkken med laminatgulv med gulvvarme, og vegger med malt gips.

Innredning fra 2018 med lyse slette fronter. Integreerte hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og induksjon koketopp. Ventilator i stål.

Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum.

Innredningen har komfyrvakt og vannstoppventil.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

Ventilator i stål med utkast på vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG1 Vannledninger

Nye vannledninger med rør-i-rør. Gammelt vanninntak av kobber/stål. Stoppekran og fordelersystem for rør-i-rør er plassert rom i kjeller.

### TG1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Alt er i flg eier skiftet i fbm. renovering. Avløp ut av boligen/bunnledninger består av originale støpejernsrør. Det er ikke opplyst om noen form for driftsproblemer ved røranlegget, men det gjøres oppmerksom på gamle bunnledninger. Disse gis TG2

### TG1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG1 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe datostemplet 2018

### TG1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 287 liter fra 2018.

### TG1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

El-anlegget ble omfattende oppgradert i 2018. Nye installasjoner på hovedplanet og nye sikringsskap.

Elbil-lader i carport

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.

**2018**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

# Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

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.

## 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.*

Røykvarslere i begge etasjer. Boligen har to brannslukningsapparat, 1 stk på 6 kg av ukjent alder, 1 stk. på ca 2 kg av nyere dato

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**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Alder på ene brannslukningsapparatet må sjekkes. Pulverapparat som eneste slokkeutstyr må være på minst 6 kilo.**

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det ble lagt ny drenering med grunnmursisolasjon og nye drensmasser i 2018. Utført av firma. Grunnmursplasten er ført godt over terreng og klemlist er montert.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong. Grunnmuren ble utvendig isolert i fbm ny drenering. Utførelse av fundamentering er ikke kjent.

### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har lett terrengfall mot sørvest. Grunnmursplasten er ført godt over terreng.

### TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Ukjent alder og materialtype ved utvendige vann og avløpsledninger

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

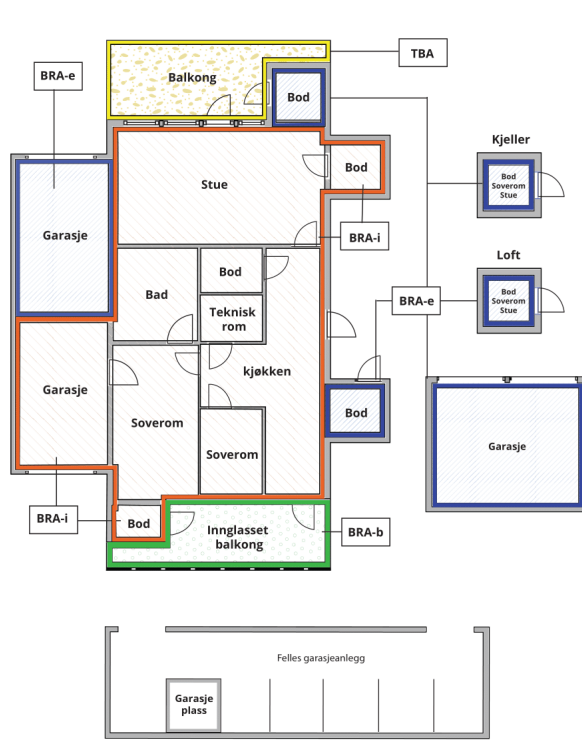
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	69			69	
1. Etasje	151			151	86
<b>SUM</b>	<b>220</b>				<b>86</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>220</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang m/trapp til hovedplan, Kjellerstue, Bad/wc, Kjellerrom u/kjøkken og vaskerom, Soverom		
1. Etasje	Vindfang, Entré, Kjøkken, Stue, Stue 2, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom, Soverom, Omklingsrom/gard., Trapperom til kjeller		

### Kommentar

Arealene er utregnet fra kontrollmål på stedet, og er beregnet ut fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014. I underetasjen er det kun kjellerrom under kjøkken og vaskerom med romhøyde ca 1,93 m. som er medtatt i arealoppsettet. Øvrige kjellerrom er ikke oppmålt og medtatt i arealoppsettet selv om det kan forekomme at deler av dette har høyde like over 1,90 m. (krav for målbart). Åpent areal omfatter terrasse og platting mot vest og carport mot øst. Areal for dette må betraktes som omtrentlig oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Redusert takhøyde på lagerrom i underetasjen

## 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)
<b>Enebolig</b>	194	26

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Terje Øvereng	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	18	200		0	1028.3 m <sup>2</sup>	Ambita	Festet

### Adresse

Nedre Valabakkan 1

### Hjemmelshaver

Maren Falch-Madsen, Jonas Flach-Madsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i et attraktivt og veletablert og boligområde på Rønningåsen, ca 2,5 km øst for Namsos Sentrum. Kort veg til barnehager, skoler, idrett - og svømmeanlegg.

### Adkomstvei

Offentlig

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Lett hellende tomt mot sydvest tilpasset bolige med underetasje. Romslige plenarealer pent opparbeidet med singel langs vegger og beplantning med diverse busker og trær.

Flatt parti ved boligens adkomstområde med parkering i carport og ved bygningen.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere tilstandsrapport	22.06.2023		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.06.2023	
2	25.02.2025	
3	25.02.2025	
4	26.02.2025	
5	04.03.2025	
6	04.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.