

Tilstandsrapport



Bygg 1



Bygg 2



Fossbrennvegen 10 , 7805 NAMSOS



NAMSOS kommune



gnr. 18, bnr. 559

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 0 m²



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 19224-1356

Referansenummer: TF3485

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459

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.

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
- 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

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.



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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygg 2 - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på mønebjelke i metall. Adkomst til loftet er via 2 luker med nedfellbare stiger. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har ytterdører i tre med 2-lags glass og balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innwendig har boligen fyllingsdører. Enkel kjøkkeninnredning i rom 4 med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er i enkelte rom servanter / tapperarmaturer som ikke var mulig og kontrollere / funksjonsteste under befaringen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med beleg på gulv, våtromsplater på vegger og takplater i innvendig tak. Utstyrt med servant og wc. Luftelyre i vindu, ventil i tak. Plastsluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Brann/varslingsanlegg er avslått. Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1994. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Det anmerkes at ventiler i grunnmur ligger utsatt til for tilsig av overflatevann.

Bygg 1 - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på mønebjelke i metall. Adkomst til loftet er via 2 luker med nedfellbare stiger. Bygningen har trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har hovedytterdører med glass og malt balkongdør i tre med glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innwendig har boligen fyllingsdører. Enkel kjøkkeninnredning i rom 4 med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er i enkelte rom servanter / tapperarmaturer som ikke var mulig og kontrollere / funksjonsteste under befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende rom mot dusjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende rom mot dusjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med beleg på gulv, malte plater og panelplater på vegger. Utstyrt med wc. Luftelyre i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på 198 liter. Brann/varslingsanlegg er avslått. Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1994. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget rundt bygningen er tilnærmet flatt. Det anmerkes at ventiler i grunnmur ligger utsatt til for tilsig av overflatevann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bygg 1

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

Det har ikke blitt gjennomført tilbygg / ombygging ut fra byggegodkjente tegninger datert 27.06.2011.

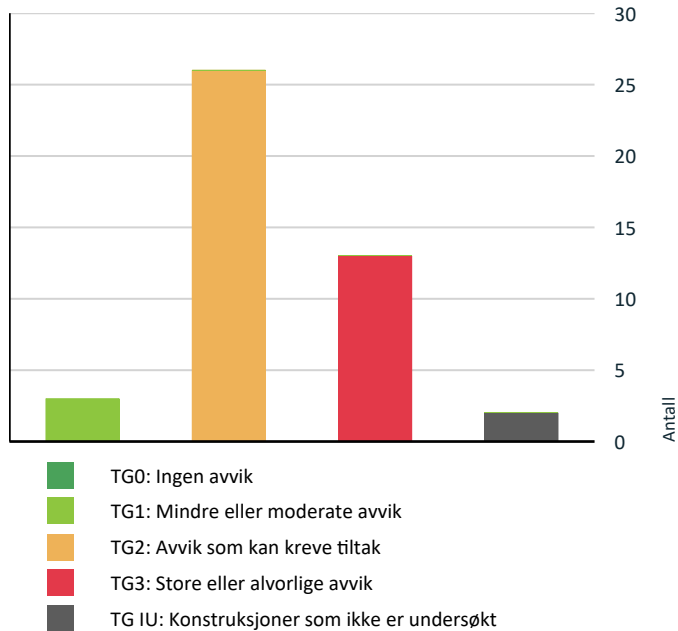
Bygg 2

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

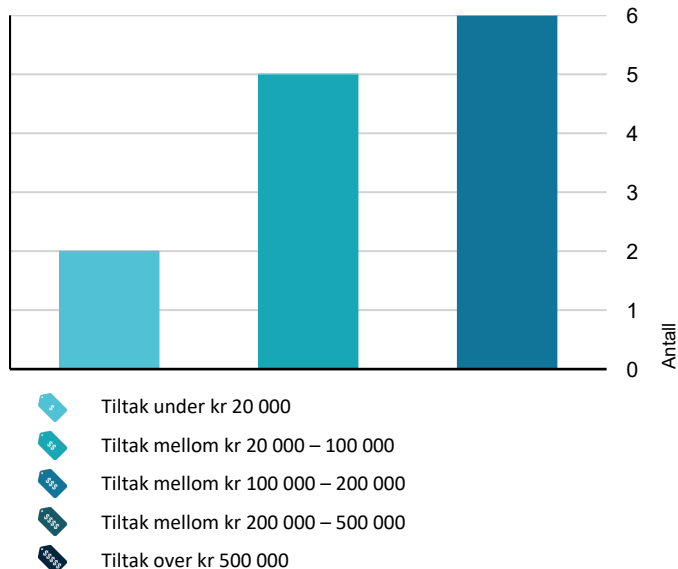
Det har ikke blitt gjennomført tilbygg / ombygging ut fra byggegodkjente tegninger datert 27.06.2011.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er rom i bygningene som er utstyrt med servanter / uttak for vann/avløp uten at disse har blitt vurdert spesielt i rapporten. En enkel funksjonstest har ikke vært mulig pga. stengt vanntilførsel med usikker tilstand på enkelte komponenter.

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedr. tilstand og funksjon på bygningsdeler som vann/avløp, elektriske anlegg og ventilasjon. Brannvarsling / alarmsentral er frakoblet og ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å stadfeste tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Bygg 1

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Bygg 2

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

BYGG 1



Byggeår

1994

Anvendelse

Har blitt benyttet som barnehage

Standard

Bygning oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Kommentar

Ferdigattest

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er omfattende råteskader i fasade mot sør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskader i kledning / fasade

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på mønebjelke i metall. Adkomst til loftet er via 2 luker med nedfellbare stiger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevgkre på loftet, omfanget av aktivitet ble ikke undersøkt nærmere.

Isolasjon på kaldtloftet mangler i et begrenset område. Dette har forårsaket fukt / kondens på feil side av dampnett folie ned mot oppholdsrom.

Det er enkelte fuktmerker forårsaket av kondens fra ventilasjonsrør oppe på loftet.

Den ene loftsluken lar seg ikke lukke på en forsvarlig måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres for å få kartlagt omfang av aktivitet etter skjevgkre.

Årsak til kondens må utbedres for å unngå at skader oppstår i takkonstruksjon og tilleggende bygningsdeler.

Avvik på loftsluke må utbedres.



Ingen symptomer på lekkasjer rundt gjennomføringer i taket.



Kondens ifb. med ventilasjonsrør.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Omramming og dekkbord med råteskader må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu i dårlig tilstand.

TG 3 Dører

Bygningen har hovedytterdører med glass og malt balkongdør i tre med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i dør.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser av etasjeskille fra krypkjeller anbefales for full visshet rundt tilstand mtp. mulige skjulte skader.

ⓘ TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Utvendig luke til krypkjeller er boltet fast, ingen tilrettelagt mulighet for inspeksjon på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Med utgangspunkt i avvik registrert i krypkjeller under Bygg 2 er det en overhengende fare for skader i krypkjeller. Ytterligere undersøkelser for å stadfeste tilstand og omfang av skader må utføres.



Luke til krypkjeller lot seg ikke fjerne på en forsvarlig måte.

ⓘ TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det mangler dører i enkelte dørkarmer.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige dører i dårlig tilstand. Dører mangler i enkelte karmen.

TG 2 Andre innvendige forhold

Enkel kjøkkeninnredning i rom 4 med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er i enkelte rom servanter / tapperarmaturer som ikke var mulig og kontrollere / funksjonsteste under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er slitt.

Armaturer mm. har usikker tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak, alternativt en utskifting av innredning er påregnelig.

Armaturer mm. må kontrolleres nærmere / funksjonstestes for full visshet rundt tilstand.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har belegget på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i innvendig tak. Utstyrt med servantskap, wc og åpen dusjløsning. Lokalt fall på gulv til sluk. Panelovn. Frakoblet ventilasjon.

Høy slitasje, blant annet med skader i tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av badet.



Skader i gulvbelegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende rom mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen symptomer på skadelig fukt i kontrollert sted.



Ingen symptomer på skadelig fukt i kontrollert sted.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har belegget på gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med servantskap, wc og åpen dusjløsning. Frakoblet ventilasjon. Ikke tilfredsstillende fall på gulvet til plastsluk. Panelovn.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad

1. ETASJE > BAD 2

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende rom mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Ingen symptomer på skadelig fukt i kontrollert sted.



Ingen symptomer på skadelig fukt i kontrollert sted.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegget på gulv, malte plater og panelplater på vegger. Utstyrt med wc. Luftelyre i vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spaltespalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Klosett er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mekanisk avtrekk bør monteres.

Tilstand på wc må undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det blir opplyst at det tidvis har vært problemer med frosne vannrør.

Enkel test av anlegget er ikke utført, avstengt vanntilførsel. Hovedstoppekran er ikke testet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Enkel funksjonstest er ikke utført pga. stengt vanntilførsel.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg montert på kaldtloft.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

! TG 2 Andre installasjoner

Brann/varslingsanlegg er avslått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ikke kontrollert / vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av kvalifisert personell er påregnelig for å stadfeste tilstand på det etablerte anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

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.

1994 Ingen vensentlige endringer siden byggeår.

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er kun fremlagt dokumentasjon for installasjon av tørkevifter 29.03.04.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser / vurdering av drenering anbefales ifb. med en inspeksjon av krypkjeller.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekkdannelse i grunnmur.

Terrengforhold

Terrengnet rundt bygningen er tilnærmet flatt. Det anmerkes at ventiler i grunnmur ligger utsatt til for tilsig av overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektro faglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

BYGG 2



Byggeår

1994

Kommentar

Ferdigattest

Anvendelse

Har blitt benyttet som barnehage

Standard

Bygning oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

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

Overflater / fasade bør overflatebehandles.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på mønebjelke i metall. Adkomst til loftet er via 2 luker med nedfellbare stiger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjon på kaldtloftet er mangelfull i enkelte områder.

Den ene loftsluken lar seg ikke lukke på en forsvarlig måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftet bør rengjøres, isolasjon føres tilbake der dette er mangelfullt.

Avvik på loftsluke må lukkes.



Ingen symptomer på lekkasjer ved gjennomføringer i taket.



Det er etablert tilstrekkelig lufting av konstruksjonen ved raft

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Bygningen har ytterdører i tre med 2-lags glass og balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



God synlig slitasje i dører, vedlikeholdsbehov.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter i etasjeskille over 30 mm gjennom rommet.

TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er avvik:

Det er registrert omfattende fuktskader i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktskader i krypkjeller



Det måles skadelig fukt i tiliggende konstruksjoner / etasjeskille.

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det mangler dører i enkelte dørkarmer.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slitasje i dører, dører i enkelte karmen mangler.

TG 2 Andre innvendige forhold

Enkel kjøkkeninnredning i rom 4 med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er i enkelte rom servanter / tapperarmaturer som ikke var mulig og kontrollere / funksjonsteste under befaringen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er slitt.

Armaturer mm. har usikker tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak, alternativt en utskifting av innredning er påregnelig.

Armaturer mm. må kontrolleres nærmere / funksjon testes for full visshet rundt tilstand.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og takplater i innvendig tak. Utstyrt med servant og wc. Luftelyre i vindu, ventil i tak. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Rommet har en del slitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Tiltak på innredning og overflater må påregnes.



Oversiktsbilde av toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det blir opplyst at det tidvis har vært problemer med frosne vannrør.

Enkel test av anlegget er ikke utført, avstengt vann tilførsel. Hovedstoppekran er ikke testet.

Det drypper fra koblingsboks for tappearmatur i rom omtalt som "Rom 3"

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

Drypplekkasje fra koblingsboks må stanses, anses som strakstiltak for å unngå fukt / vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stengt vanntilførsel, men det registreres likevel en liten lekkasje for uttak på tapperamatur i rom 3.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Enkel funksjonstest er ikke utført pga. stengt vanntilførsel.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

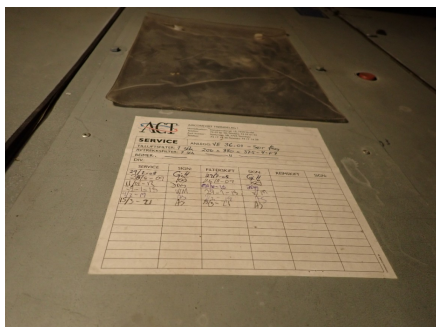
Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ventilasjonsaggregat plassert på kaldtloft.

TG 3 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er rust / korrosjonskader i bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny bereder må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader i varmtvannstank.

TE 2 Andre installasjoner

Brann/varslingsanlegg er avslått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ikke kontrollert / vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av kvalifisert personell er påregnelig for å stadfeste tilstand på det etablerte anlegget.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1994

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

Tilstandsrapport

3. **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Det anmerkes at ventiler i grunnmur ligger utsatt til for tilsig av overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Ventiler i grunnmur utsatt til for tilsig av overflatevann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

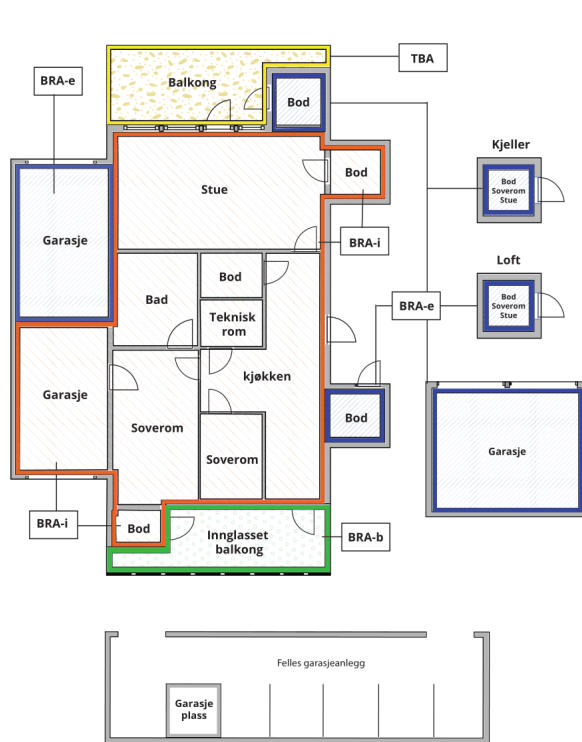
Hva er måleverdig areal?

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.

Bygg 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		137		137	
SUM		137			
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, vindfang 2, gang, gang 2, bad, bad 2, toalettrom, rom 1, rom 2, rom 3, rom 4, rom 5, rom 6, rom 7, rom 8, rom 9		

Kommentar

Opprinnelige OL brakker som er sammenslått og benyttet som barnehage. Undertegnende har med bakgrunn i dette kun valgt å oppgi Eksternt bruksareal / bruksareal for bygningen.

Det er ikke samsvar mellom romfordeling / benevnelser av rom i byggegodkjente tegninger slik bygningen fremstår i dag. Benevnelser av enkelte rom er derfor omtalt som rom1, rom 2 osv. Det er kun våtrom med innredning som er vurdert og beskrevet som bad/wc ol.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det har ikke blitt gjennomført tilbygg / ombygging ut fra byggegodkjente tegninger datert 27.06.2011.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bygg 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		137		137	
SUM		137			
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, vindfang 2, gang, toalettrom, rom 1, rom 2, rom 3, rom 4, rom 5, rom 6, rom 7, rom 8		

Kommentar

Opprinnelige OL brakker som er sammenslått og benyttet som barnehage. Undertegnende har med bakgrunn i dette kun valgt å oppgi Eksternt bruksareal / bruksareal for bygningen.

Det er ikke samsvar mellom romfordeling / benevnelser av rom i byggegodkjente tegninger slik bygningen fremstår i dag. Benevnelser av enkelte rom er derfor omtalt som rom1, rom 2 osv. Det er kun våtrom med innredning som er vurdert og beskrevet som bad/wc ol.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det har ikke blitt gjennomført tilbygg / ombygging ut fra byggegodkjente tegninger datert 27.06.2011.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Frode Kvaløsæter	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	18	559		0	2266.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fossbrennvegen 10

Hjemmelshaver

Namsos Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.01.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	05.01.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	12.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.01.2026		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	20.01.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 fukttinnhold 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.