





# Tilstandsrapport

 Enebolig med utleidedel  
 Bangsundvegen 17 A, 7822 BANGSUND  
 NAMSOS kommune  
 # gnr. 34, bnr. 48

## Markedsverdi

**3 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 365 m<sup>2</sup> BRA-i: 330 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2024

Rapportdato: 29.04.2024

Oppdragsnr.: 12876-1271

Referansenummer: GD5465

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Øvereng

Vår ref: 52403127



Norconsult 



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

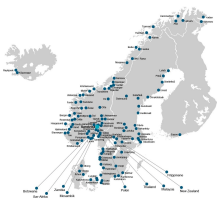
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norconsult Norge AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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

Bebyggelsen består av en enebolig oppført i ca 1950, som ble tilbygd med en leilighet i ca 1980.

Hoveddel av boligen er oppført i 2 etasjer pluss kjeller, og uinnredet loft. Tilbygd leilighet er oppført i en etasje med kaldloft og krypkjellerløsning.

Boligen har en bygningsmessig standard og hovedkonstruksjoner typisk for de respektive byggeår, men har også gjennomgått

periodevis oppgraderinger. Boligen fremstår i hovedsak jevnlig og bra vedlikeholdt, men har også behov for noe utvidet vedlikehold/modernisering.

Det bemerkes på generelt grunnlag at det ved eldre boliger over tid kan avdekkes skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det må derfor generelt ved kjøp av eldre bolig påregnes avvik på konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging kan det derfor kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Dette er et fullmaktsalg hvor selger selv ikke har bebodd boligen og derfor er det begrenset informasjon om bygningsmessige konstruksjoner eller om boligen i bruk

For nærmere og mer detaljert beskrivelse med vurderinger henvises det til rapportens enkeltpunkt.

## Enebolig med utleidedel - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med trekonstruksjoner fra de respektive byggeår. Selvbærende takstoler på leilighet.

Hoveddel trolig med originale sperrekonstruksjoner fra byggeår.

Deler av loftet er isolert i skråtak.

Taktekking med steinprofilerte ståplater. Ukjent alder, men stipulert ca 8-10 år.

Takrenner og takbeslag i lakkert stål. Opplagt med stige-trinn til piper. Snøfanger er montert over inngangsparti på hoveddel. Alt av beslag antas å være skiftet samtidig som taktekking.

Yttervegger med bindingsverk og standard fra de respektive byggeår.

Utvendig kledd med stående og liggende malt trepanel. Vegg på hoveddel mot øst er trolig blitt etterisolert på utsiden. Ellers ukjent utførelse av innebygde konstruksjoner.

Fasader fremstår hovedsaklig bra vedlikeholdt selv om det er registrert noen mindre områder med oppsprukket/værslitt kledning.

Vinduer av noe varierende alder og tilstand.

Hovedtyngden består av malte trevinduer med 3-lags glass fra 90-tallet.

Det er foretatt noen utskiftninger både i hoveddel og i utleidedel. Det er registrert vinduer både fra 2014 og fra 2016.

Ytterdører i begge enheter fra 2010. Heve-/skyvedør i stue på hoveddel fra 2019.

Balkongdør på stue i utleidedel trolig fra 90-tallet.

Det er bygget store terrasser/plattinger både foran inngangsparti og utenfor stuer i begge enheter.

Terrasse utenfor stue på hoveddel er fundamentert med nedgravde kreosotstolper.

Ellers er mye anlagt på terreng.

Alt med impregnerte bærekonstruksjoner og gulvdekker, rekkverk av tre og glass.

Plasstøpt betongtrapp til utvendig kjellernedgang

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

**Golv:** Laminat, parkett, tregulv, og vinylbelegg  
**Vegger:** Malt trepanel, mdf, tapet og malte plater.  
**Himlinger:** Malte tak-ess, malte plater og malt trepanel.

Parkettgulv i hoveddel med sen del overflateslitasje, spesielt i område foran kjøkkeninnredningen. Ellers har overflater normal slitasjegrad etter vanlig bruk av boligen. Rapporten legger ikke vekt på å kommentere kosmetiske forhold.

Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag, isolasjonstykkelser er ikke kjent. Det er registrert noen skjevheter på gulv i leilighet. Ellers er bjelkelaget i hoveddel av eldre årgang og noe avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Pipe i hoveddel er en teglsteinspipe fra byggeår som er blitt rehabilitert med stålrør. Pipe i utleidel av murt lettklinker fra byggeår. Begge piper med heldekkende beslag over yttertak. Det er montert ildsted på stue i begge boenheter.

Rom i kjeller er en typisk grovkjeller med ubehandlet betongflater og panelt himling. Kjelleren virker å være relativt tørr og det ble ikke registrert noen form for fuktinnsig. Med tanke på byggeår, og trolig med mangelfull fuktsikring under betongplate, må det likevel påregnes en viss form for fukt i murkonstruksjoner under terreng. Dette må hensyntas ved lagring av løsøre.

Tilbygg er oppført med ringmur og krypkjeller med tilkomst via gulvluke i garderobe. I krypkjeller det stubbloft av trebord og asfaltplater, og det er lagt fuktsperre med grusfylling på terreng. Krypkjeller virker tørr og luftig. Det bemerkes at hele krypkjelleren ikke ble inspisert på grunn av vanskelig tilkomst. Det er også et lite kryprom under tilbygd stue på hoveddel. Denne ble kun besiktiget fra kjellertrapp, men virker å være tørr og luftig.

Intrene trapper av tre med noe eldre standard. Enkel standard på kjellertrapp og lofttrapp.

Innerdører med malte og formpressede dører. Noe justering av enkelte dører må påregnes.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

**Baderom i hoveddel:**  
Standard fra ca 2006. Rommet har støpt gulv med gulvvarme. Overflater med flislagte vegger og gulv, og himling med malte tak-ess. Rommet er utstyrt med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett, badekar, og innredning med høyskap. Ventilering via elektrisk vifte.

**Bad/vaskerom i leilighet:**  
Standard trolig fra byggeår 1980. Overflater med vinylbelegg på gulv, vegger med våtromsplater, og himling med malte tak-ess. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, innredning, og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med stråleovn over dør. Naturlig ventilasjon via takventil.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

**Kjøkken i hoveddel:**  
Overflater med eikeparkett på gulv og malt panel på vegger. Innredning av normal standard med malte glatte fronter. Det er opplyst om at fronter skal være skiftet. Benkeplaten er også skiftet. Kjøkkenventilator med utkast på vegg. Innredningen fremstår i normal bra stand. Parkettgulvet foran innredningen er slitt.

**Kjøkken i leilighet:**  
Overflater med vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger. Innredning av normal standard med malte glatte fronter. Laminat benkeplate og skyllekum med avrenningsbeslag. Kjøkkenventilator med utkast på vegg. Innredningen fremstår i normal bra stand.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM



# Beskrivelse av eiendommen

## Badstue hoveddel:

Plassbygd badstue med et tregulv, og trepanel på vegger og himling.

Innredet med plassbygde benker i tre. Plassbygd dør av tre.

Badstuovn av ukjent alder. Ventil er montert på yttervegg. Tilluftshull i dørblad.

## Toalett på hoveddel:

Overflater med vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er utstyrt med en enkel servant og gulvmontert toalett.

Naturlig ventilasjon, med klaffventil montert i luftløpet på pipa.

## Toalett i leilighet:

Overflater med vinylbelegg på gulv og malte sponplater på vegger. Rommet er utstyrt med en enkel servant og gulvmontert toalett.

Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon via takventil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Vvs-installasjoner har relativt høy alder, en del fornying vil være påregnelig i tiden som kommer. Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er luft/luft varmepumper i hver boenhet.

Alder på disse, og om det er utført service er ikke kjent.

2 varmtvannstanker, en for hver enhet er plassert i grovkjeller.

Alder på disse kunne ikke konstateres. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

El-anlegg med 2 stk sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger rapport uten anmerkninger fra utført el-tilsyn i leiligheten. Røykvarslere og brannslukningsapparat i begge boenheter.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på dryge 3000 m<sup>2</sup>. Solrik og sydvendt eiendom med utsyn og tilgrensing ned mot sjøen og utløpet av Bogna.

Pent opparbeidet tomt som består av store grøntarealer, beplantet med flere bed, busker og trær. Ellers noe bergpartier og en del større trær. Grusbelagte kjøre og parkeringsarealer med god plass for parkering. Ellers er det bygd flere terrasser/plattinger både foran inngangsparti og utenfor stue mot elva.

Det er også oppført et støttemur av naturstein nedenfor terrassen, samt en pent anlagt sitteplass med noe tak over.

Drenering med ukjent type og utførelse.

Taknedløp ved kjellernedgang har utkast til terreng, øvrige taknedløp er tilkoblet rør i grunnen.

Det er ikke opplyst eller registrert om noe fuktinnsig i kjeller.

Grunnmur på hoveddel av betong.

Tilbygg oppført med ringmur av murt lettklinker.

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

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	365 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	330 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

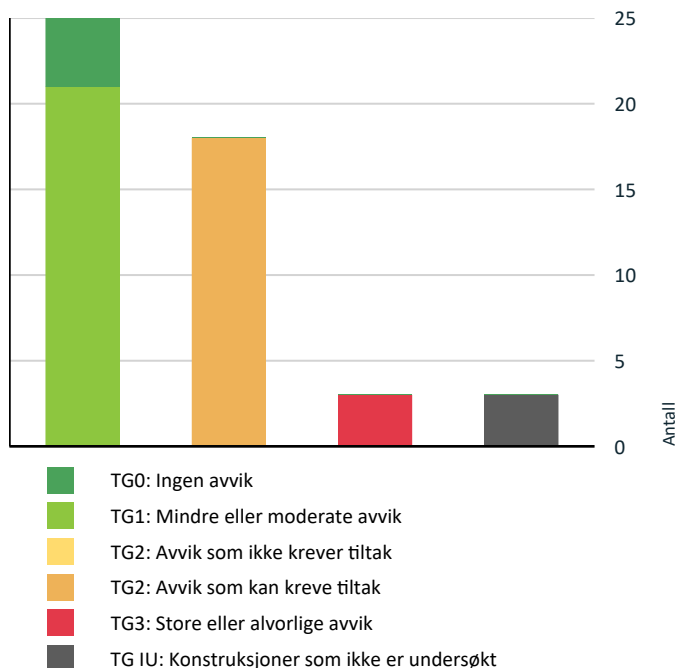
[Gå til side](#)

## Enebolig med utleidedel

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

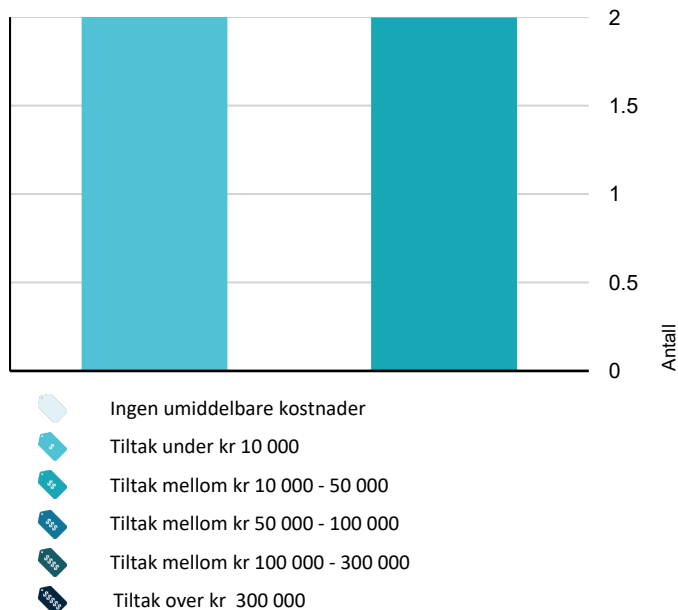
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor. Kommunale opplysninger er ikke innhentet og gjennomgått.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanse på vvs- og el-anlegg.

Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med utleidedel

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Vinduer har råteskader og det er registrert flere vinduer med sprukket glass.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Det mangler rekkverk på kjellertrapp. Store lysåpninger på rekkverk i trapp til 2. etasje. Håndløper på vegg er ikke montert

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Ved overflatesøk ble det påvist forhøyede fuktverdier i et større område rundt toalett. Det ble ikke påvist fukt i underliggende rom i kjeller. Ukjent årsak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

El-anlegg med egne sikringsskap i hver boenhet. Ny innmat i sikringsskap i leilighet fra 2017. Begge sikringsskap med automatsikringer. Eget skap på loft med hovedsikring på 63A.

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Dette var krav ved oppføring av tilbygg

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

Det er avvik:

Hovedtyngden av vinduer har høy alder og derav en del aldersslitasje. Stedvis oppsprukket glasslister og noe malingsflassing.

Det er opplyst om at ett stuevindu i utleiedel skal være punktert.

Ytterligere punkteringer kan ikke utelukkes da dette ofte er vanskelig å avdekke.

### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappa har betongskader

### ! 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.

Bjelkelaget i utleiedel virker å være noe underdimensjonert. Dette medfører noen svanker, samt litt "skrelling" i gulvet ved normal gange. Det ble også målt skjevheter i gangen mellom kjøkken og bad.

Det nevnes at det er foretatt en del forsterking/understøttelse av bjelkelaget i krypkjelleren.

Ellers er bjelkelaget i hoveddel av eldre årgang og noe avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

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

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

### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Dette mangler i utleiedel

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

Det er avvik:

Det er ikke kontrollert om gulvbelegg er ført opp på vegg bak gulvlisten.

### ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert sprekk på en flis i dusj.

Dør er plassert i område som defineres som våtsone.

### ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### ! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggplater er ikke forseglet i endekanter ned mot gulv.

### ! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert fall mot sluk.

Noe knirk i gulvet ble påvist.

### ! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.


# Sammendrag av boligens tilstand

---

 **Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

---

 **Spesialrom > 1. etasje leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

---

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

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


---

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder gamle støpejernsrør


---

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Med tanke på byggeår, og trolig med mangelfull fuksikring under betongplate, må det påregnes en viss form for fukt i murkonstruksjoner under terreng.

---

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

Det er avvik:

Registrert noen mindre skader på utvendig murpuss.

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED UTLEIDEDEL



### Byggeår

1950

### Kommentar

Tilbygd del fra 1980. Byggeår ihht matrikkel.

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt bolig

### Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygd leilighet i en etasje
------	---------	-------------------------------

## UTVENDIG

### TG1 Taktekking

Taktekking med steinprofilerte stålplater. Ukjent alder, men stipulert ca 8-10 år.

Det er registrert noe rust/lakkflassing ved platekanter på utbygd stue. Det anbefales at dette utbedres/forsegles for å stoppe videre utvikling.

### TG2 Nedløp og beslag

Takrenner og takbeslag i lakkert stål. Opplagt med stigetrinn til begge piper. Snøfangere er montert kun over inngangsparti på hoveddel.

### Vurdering av avvik:

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

Dette var krav ved oppføring av tilbygg

### Konsekvens/tiltak

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

I hht. forskrift skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Det bør vurderes å montere snøfangere på flere steder.

### TG1 Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverk og trolig med standard fra de respektive byggeår.

Utvendig er boligen kledd med stående og liggende malt trepanel. Vegg på hoveddel mot øst er trolig blitt etterisolert på utsiden.

Fasader fremstår hovedsaklig bra vedlikeholdt selv om det er registrert mindre områder med oppsprukket/værslitt kledning.

### TG1 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med trekonstruksjoner fra de respektive byggeår. Selvbærende takstoler på leilighet.

Hoveddel trolig med originale sperrekonstruksjoner.

Deler av loftet er isolert i skråtak. Dette er en lukket konstruksjon uten mulighet for kontroll av oppbygging.

Fra inside på loft, og fra bakkenivå utvendig ble det ikke registrert avvik.

Fuktskjolder på treverk omkring piper er trolig av eldre dato fra før det ble lagt nytt tak.

# Tilstandsrapport

Piggmåling i treverk viste ingen unormale fuktverdier.

## TG 2 Vinduer

Vinduer av noe varierende alder og tilstand. Hovedtyngden består av malte trevinduer med 3-lags glass fra 90-tallet. Det er foretatt enkelte utskiftinger både i hoveddel og i utleiedel. Det er registrert vinduer både fra 2014 og fra 2016.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedtyngden av vinduer har høy alder og derav en del aldersslitasje. Stedvis oppsprukket glasslister og noe malingsflassing. Det er opplyst om at ett stuevindu i utleiedel skal være punktert. Ytterligere punkteringer kan ikke utelukkes da dette ofte er vanskelig å avdekke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del utvidet vedlikehold i form av overflatebehandling, og etterhvert en etappevis utskifting må påregnes.

## TG 3 Kjellervinduer

Kjellervinduer fra byggeår med enkle glass.  
Eldre kjellerdør til utvendig kjellernedgang

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har råteskader og det er registrert flere vinduer med sprukket glass.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye kjellervinduer må påregnes. Ny inngangsdør til kjeller bør vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjellervinduer fra byggeår

## TG 1 Dører

Ytterdører i begge enheter fra 2010.  
Heve-/skyvedør i stue på hoveddel fra 2019.  
Balkongdør på stue i utleiedel trolig fra 90-tallet.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget store terrasser/plattinger både foran inngangsparti og utenfor stuer i begge enheter. Terrasse utenfor stue på hoveddel er fundamentert med nedgravde kreosotstolper. Ellers er mye anlagt på terreng. Alt oppført med impregnerte bærekonstruksjoner og rekkverk av tre og glass.

## TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Plasstøpt betongtrapp til utvendig kjellernedgang

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa har betongskader

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av trinn må påregnes



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater:

Golv: Laminat, parkett, tregulv, og vinylbelegg

Vegger: Malt trepanel, mdf, tapet og malte plater.

Himlinger: Malte tak-ess, malte plater og malt trepanel.

Parkettgulv i hoveddel med en del overflateslitasje, spesielt i område foran kjøkkeninnredningen.

Ellers har overflater normal slitasjegrade etter vanlig bruk av bolig.

Rapporten legger ikke vekt på kommentere kosmetiske forhold som er åpenbart synlig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag, isolasjonstykkelse er ikke kjent.

Kontroll av horisontalplanet er foretatt som stikk kontroll på største rom.

## Vurdering av avvik:

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

Bjelkelaget i utleiedel virker å være noe underdimensjonert. Dette medfører noen svanker, samt litt "skrelling" i gulvet ved normal gange.

Det ble også målt skjevheter i gangen mellom kjøkken og bad.

Det nevnes at det er foretatt en del forsterking/understøttelse av bjelkelaget i krypkjelleren.

Ellers er bjelkelaget i hoveddel av eldre årgang og noe avvik utover dagens normer må påregnes.

Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

## Konsekvens/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.

### 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.

# Tilstandsrapport

Ved utleie er det lovpålagt at alle utleiere av bolig skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er i tråd med tiltaks- og grenseverdiene.

## Pipe og ildsted

Pipe i hoveddel er en teglsteinspipe fra byggeår som er blitt rehabilitert med stålrør.  
Pipe i utleidel av murt lettklinker fra byggeår. Begge piper med heldekkende beslag over yttertak.  
Det er montert ildsted på stue i begge boenheter.

Tilstandsgrad er basert på visuelle observasjoner på utvendige overflater og installasjoner.  
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringdagen.  
For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand og forskriftskrav henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Dette mangler i utleiedel

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## Rom Under Terreng

Rom i kjeller er en typisk grovkjeller med ubehandlede betongflater og panelt himling. Det er både innvendig og utvendig adkomst til kjeller.  
Kjelleren virker å være tørr og det ble ikke registrert noen form for fuktinnsig.

Med tanke på byggeår, og trolig med mangelfull fuksikring under betongplate, må det likevel påregnes en viss form for fukt i murkonstruksjoner under terreng. Dette må hensyntas ved lagring av løsøre.

## Kryp kjeller

Tilbygg er oppført med ringmur, og krypkjeller med tilkomst via gulvluke i garderobe.  
I krypkjeller det stubbloft av trebord og asfaltplater, og det er lagt fuktsperre med grusfylling på terreng.  
Krypkjeller virker tørr og luftig. Det bemerkes at hele krypkjelleren ikke ble inspisert på grunn av vanskelig tilkomst.

Det er også et lite kryprom under tilbygd stue på hoveddel. Denne ble kun besiktiget fra kjellertrapp, men virker å være tørr og luftig.  
Det anbefales at alt av trevirke i krypkjellere fjernes.



# Tilstandsrapport



Kryprom under leilighet



Kryprom under leilighet



Kryprom under tilbygd stue på hoveddel

## TG 3 Innvendige trapper

Trapper av tre med noe eldre standard.  
Enkel standard på kjellertrapp og lofttrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på kjellertrapp.

Store lysåpninger på rekkverk i trapp til 2. etasje. Håndløper på vegg er ikke montert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes for å bedre personsikkerhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Kjellertrapp



Trapp mellom 1. og 2. etasje



Trapp til loft

## Innvendige dører

Innerdører med malte og formpressede dører.  
Noe justering av enkelte dører må påregnes.

## Andre innvendige forhold

Vaskerom/grovkjøkken med ukjent alder, men med noe eldre standard.  
Overflater med vinylbelegg på gulv og vegger med malte sponplater. Rommet er utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin, tørkeskap, og skapinnredning med benker. Gulvsluk av plast.  
På grunn av rommets beskaffenhet er det ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering etter standard og krav for våtrom

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kontrollert om gulvbelegg er ført opp på vegg bak gulvlisten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ovennevnte forhold må kontrolleres. Rommet må ikke betraktes som et fullverdig våtrom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom i hovedel fra ca 2006. Rommet har støpt gulv med gulvvarme.  
Overflater med flislagte vegger og gulv, og himling med malte tak-ess.  
Rommet er utstyrt med innfellbare dusjdører, vegghegt toalett, badekar, og innredning med høyskap.  
Ventilering via elektrisk vifte.

### 2. ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Flis på vegger og himling med malte tak-ess.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk på en flis i dusj.

Dør er plassert i område som defineres som våtsone.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med påvist avvik.



Sprekk på veggflis i dusj.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 gulvsluker av plast. Membran/tettesjikt med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon.

## Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut i fra et faglig grunnlag vil det alltid betraktes som en hvis risiko med dusjing rett på vegger og gulv.

Montering av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk kan derfor vurderes som et forebyggende tiltak

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett, badekar, og innredning med høyskap.

Slepelest under ene dusjdøren er skadet og bør skiftes.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

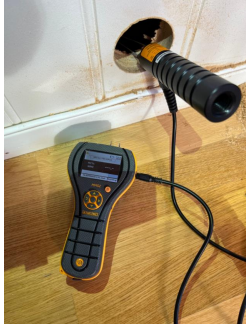
Mekanisk avtrekk med vifte på yttervegg.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt på tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.



## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom i utleidel trolig med standard fra byggeår.  
Overflater med vinylbelegg på gulv, vegger med våtromsplater, og himling med malte tak-ess.  
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, innredning, og opplegg for vaskemaskin.  
Oppvarming med stråleovn over dør. Naturlig ventilasjon via takventil.

## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater, og himling med malte tak-ess.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater er ikke forseglet i endekanter ned mot gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Endekanter på plater i våtsoner må forsegles.

## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert fall mot sluk.  
Noe knirk i gulvet ble påvist.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannsikkerhet på gulv er i varetatt med høy oppkant ved døråpning.

## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Det er ikke vurdert behov for tiltak på kort sikt.  
Oppgradering må vurderes av den enkelte.

### 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, innredning, og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

#### TG 0 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.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med eikeparkett på gulv og malt panel på vegger. Innredning av normal standard med malte glatte fronter.  
Det er opplyst om at fronter og benkeplate skal være skiftet i "nyre" tid.  
Kjøkkenventilator med utkast på vegg.  
Innredningen fremstår i god stand. Parkettgulvet er slitt.

### 1 ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utkast på vegg.

### 1. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med vinylbelegg på gulv og malt plater på vegger. Innredning av normal standard med malte glatte fronter.  
Laminat benkeplate og skyllekum med avrenningsbeslag. Kjøkkenventilator med utkast på vegg.  
Innredningen fremstår i god stand.

### 1. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utkast på vegg.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > BADSTUE

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Plassbygd badstue med et tregulv, og trepanel på vegger og himling.  
Innredet med plassbygde benker i tre. Plassbygd dør av tre.  
Badstuovn av ukjent alder. Ventil er montert på yttervegg. Tilluftshull i dørblad.

### 1 ETASJE HOVEDDEL > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalett med vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er utstyrt med en enkel servant og gulvmontert toalett.  
Naturlig ventilasjon, med klaffventil montert i lufteløpet på pipa.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Ved overflatesøk ble det påvist forhøyede fuktverdier i et større område rundt toalett.  
Det ble ikke påvist fukt i underliggende rom i kjeller. Ukjent årsak.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### 1. ETASJE LEILIGHET > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett med vinylbelegg på gulv og malte sponplater på vegger. Rommet er utstyrt med en enkel servant og gulvmontert toalett.  
Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon via takventil.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

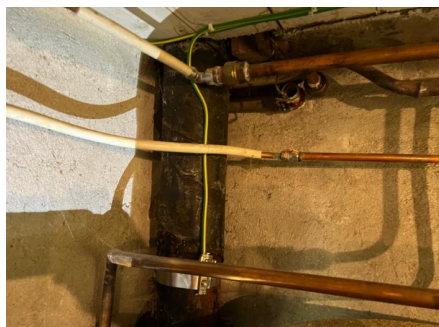
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder gamle støpejernsrør

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Anmerkninger omfatter gamle støpejernsrør



Noe gjenstående gamle støpejernsavløp i kjeller

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Det er montert luft/luft varmepumper i hver boenhet.  
Alder på disse, og om det er utført service er ikke kjent.  
Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i funksjon på befaringsdagen

## TG IU Varmtvannstank

2 beredere, en for hver enhet er plassert i kjeller.  
Alder på disse kunne ikke konstateres. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

## TG IU Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

El-anlegg med egne sikringsskap i hver boenhet. Ny innmat i sikringsskap i leilighet fra 2017. Begge sikringsskap med automatsikringer. Eget skap på loft med hovedsikring på 63A.

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke kvalifisert elektrofaglig kompetanse, og har ikke foretatt noen faglig tilstandsvurdering av anlegget. Undersøkelsen av det elektriske anlegget er derfor kun en forenklet vurdering og er begrenset til visuell inspeksjon kombinert med tilgjengelige opplysninger. Det bemerkes at det ikke er utført noen form for funksjonstest av installasjoner slik som gulvvarme, belysning, etc. Ved ønske om en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må det rekvireres personell med elektrofaglig kompetanse.



Sikringsskap i hoveddel

## TG 0 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 og brannslukningsapparat i begge boenheter.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Det er ikke foretatt funksjonstest**

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Eventuelt type materiale i drenering eller om det er brukt drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Taknedløp ved kjellernedgang har utkast til terreng, øvrige taknedløp er tilkoblet rør i grunnen. Det er ikke opplyst eller registrert om noe fuktinnslag i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med tanke på byggeår, og trolig med mangelfull fuktsikring under betongplate, må det påregnes en viss form for fukt i murkonstruksjoner under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Ut fra observasjoner på befaringsdagen er det ikke vurdert behov for tiltak.  
En nærmere kontroll av rør med spyling bør vurderes.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur på hoveddel av betong.  
Tilbygg oppført med ringmur av murt lettklinker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noen mindre skader på utvendig murpuss.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe småflick på murpuss må påregnes. Ellers er det ikke registrert forhold av konstruksjonsmessig betydning.



## ! TG 1 Forstøtningsmurer

Det er oppført en natursteinsmur nedenfor terrassen



## ! TG 0 Terrenghold

Relativt flatt terrenghold med noe terrenghall ned mot sjøen.

## ! 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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstillingsplass og lager

### Byggeår

1984

### Kommentar

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Beskrivelse

Frittliggende dobbelgarasje oppført i 1984.

Garasjen støpt golv på grunn med oppmurte sokler for yttervegger av bindingsverk. Utlektet og kledd med stående og liggende kledning.

Saltakskonstruksjon med undertak av armert plast, opplettet og teknet med trapesformede stålplater. Takrenner er ikke montert. Garasjevinduer med enkelt glass. Adkomst via 2 stk leddheiseport av metall med motorstyring. Innlagt strøm. Brosteinspartier utvendig foran porter.

Bygningen fremstår hovedsaklig i normal bra stand. Stedvis noe slitt/oppsprukket kledning, og noe rustdannelse på takplater. Vindu på baksiden har sprekke i glasset og slitt omramming.

Det bør vurderes å montere takrenner, og vindu bør byttes.

Noe generelt vedlikeholdsarbeid må påregnes.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 330 m<sup>2</sup>/330 m<sup>2</sup>

*Enebolig med utleidedel:* Bod, 2 Vindfang, Entré, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Toalettrom, Grovkjøkken/vaskerom, 3 Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Garderobe, Kontor, Bad, Badstue, Uinnredet loft, Isolert rom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 35 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 7 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

## 3 500 000

### Konklusjon markedsverdi

## 3 500 000

### Markedsvurdering

Ansettelse av markedsverdi innebærer alltid endel usikkerhet på grunn av det er flere momenter som er med på å bestemme verdien. På generelt grunnlag kan en si at eiendommens verdi vil endre seg i takt med konjunkturer i markedet og følgelig ikke være stabile. Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon og samt alminnelig slitasje og elde.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Tostenvegen 7B ,7822 BANGSUND 154 m <sup>2</sup> 1905 6 sov	18-10-2022	3 200 000	<b>3 300 000</b>	0	3 300 000	<b>21 429</b>
2 Bangsundvegen 21 ,7822 BANGSUND 134 m <sup>2</sup> 1912 4 sov	26-06-2018	2 600 000	<b>2 600 000</b>	0	2 600 000	<b>19 403</b>
3 Einarmovegen 15 ,7822 BANGSUND 145 m <sup>2</sup> 1942 3 sov	25-09-2022	2 400 000	<b>2 400 000</b>	0	2 400 000	<b>16 552</b>
4 Kjeldmyrvegen 3 ,7822 BANGSUND 181 m <sup>2</sup> 1988 3 sov	26-02-2024	2 900 000	<b>2 750 000</b>	0	2 750 000	<b>15 193</b>
5 Bangsundvegen 9 ,7822 BANGSUND 204 m <sup>2</sup> 2014 0 sov	19-01-2022	2 890 000	<b>2 780 000</b>	0	2 780 000	<b>13 627</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig med utleidedel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med utleidedel</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 350 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>330 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 680 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 700 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 400 000</b>
--	------------	------------------



# 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

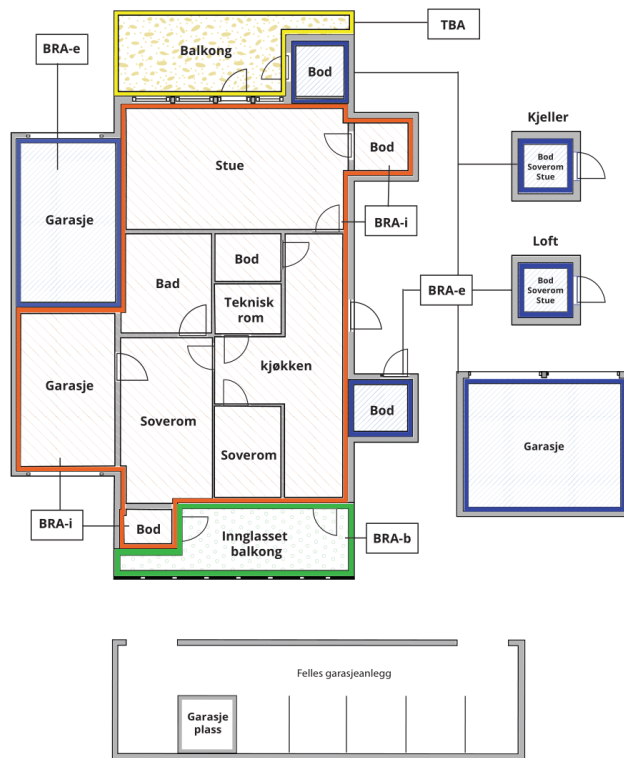
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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 med utleidedel

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	62			62			62
1 Etasje hoveddel	89			89	100		89
1. etasje leilighet	81			81			81
2. etasje	71			71			71
Loft	27			27		19	46
<b>SUM</b>	<b>330</b>				<b>100</b>	<b>19</b>	<b>349</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>330</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	7 stk kjellerrom		
1 Etasje hoveddel	Vindfang , Entré , Kjøkken , Stue , Grovkjøkken/vaskerom, Toalettrom		
1. etasje leilighet	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , 2 Soverom , Toalettrom , Bad/vaskerom , Garderobe		
2. etasje	Trappegang, Mellomgang, 3 Soverom , Kontor , Bad , Badstue		
Loft	Isolert rom, Uinnredet loftsrom		

### Kommentar

Areal for terrasser må betraktes som omtrentlig oppmålt og areal omfatter begge boenheter

### 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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke etablert brannskille mellom boenheter.

Boligen er registrert med en boenhet, men leilighet kan leies ut som del av egen bolig ved å f.eks. sette inn en dør mellom enhetene i garderobe.

## 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:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		35		35			35
<b>SUM</b>		<b>35</b>					<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjerom med noe lager	

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med utleidedel	230	100
Garasje	0	35

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2024	Terje Øvereng	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	34	48		0	3016.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bangsundvegen 17

### Hjemmelshaver

Baadsvik Per Olav

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Stor eiendom med flott beliggenhet på Bangsund. Eiendommen grenser til sjøen og har kort veg til småbåthavn og fine turområder. Gangavstand til skole, barnehage og fotballbane. Avstand til Namsos by ca 15 km.

### Adkomstvei

Privat gruset stikkveg fra offentlig

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på dryge 3000 m<sup>2</sup>. Solrik og sydvendt eiendom med utsyn og tilgrensing ned mot sjøen og utløpet av Bogna. Pent opparbeidet tomt som består av store grøntarealer, beplantet med flere bed, busker og trær Ellers noe bergpartier og en del større trær. Grusbelagte kjøre og parkeringsarealer med god plass for parkering. Ellers er det bygd flere terrasser/plattinger både foran inngangsparti og utenfor stue mot elva. Det er også oppført et støttemur av naturstein nedenfor terrassen, samt en pent anlagt sitteplass med noe tak over.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

0

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	18.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	19.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	19.04.2024		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GD5465>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon