

Tilstandsrapport

 Helårsbolig benyttet som fritidsbolig

 Sørsivegen 642, 7863 OVERHALLA

 OVERHALLA kommune

 gnr. 2, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 12876-1417

Referansenummer: TW1938

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Øvereng

Vår ref: 52502931



Norconsult 



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig en eldre bygning oppført før 1900, som har blitt tilbygd og oppgradert periodisk. Nåværende eiere overtok boligen i 2020 og har gjennomført flere oppgraderinger. De mest vesentlige tiltakene inkluderer oppgradering av takkonstruksjonen med oppretting og forsterking, etterisolering, og ny taktekkning. Takrenner og undertak ble også skiftet samtidig. I tillegg er det montert nytt sikringsskap, balkongen er utbedret, og alle fasadene er malt.

Av registrerte forhold nevnes betydelige skjevheter på innvendige gulv, manglende tilkomst til krypkjeller, skjev terrasse, samt et utdatert badrom.

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

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig - Byggeår: 1881

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av tre med innredet loft og liten kvist. Konstruksjonen ble oppgradert for noen år siden, med oppretting, forsterking, etterisolering og nytt tro. Taktekkning med lakkerte profilerte ståplater fra 2021. Takrenner og takbeslag i lakkert metall ble skiftet samtidig.

Yttervegger med ukjent oppbygging. Utvendig kledning med tømmermannspanel som er malt i senere tid. I forbindelse med dette er det opplyst at det er foretatt en del lokale utskiftninger av kledningsbord.

Malte trevinduer, hovedsakelig med 2-lags glass fra 1970- og 1980-tallet. To vinduer i 1. etasje med enkle glass. Ytterdør fra 2001. Balkongdører på loftet og i 1. etasje fra henholdsvis 1984 og 2004.

Platting på terreng foran hovedinngangen. Takoverbygd veranda utenfor stuen mot nordøst. Overbygd luftbalkong utenfor soverommet på loftet mot vest. Denne balkongen er bygget over et oppholdsrom og har blitt betydelig oppgradert i senere tid, med isolering, nytt tettesjikt og en del nye trekonstruksjoner. Impregnering til verandaen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

- Gulv: Behandlet tregulv og teppegulv.
- Vegger: Malt trepanel og malte plater.
- Himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess.
Rapporten tar ikke sikte på å kommentere kosmetiske forhold eller normal bruksslitasje.

Etasjeskillere med tradisjonelle trebjelkelag har betydelige skjevheter i begge etasjer.

Teglsteinspipe med vedovn i stuen. Heldekkende pipebeslag over yttertak

Boligen er bygget med krypkjellerløsning med ventilering i yttermur. Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet av denne.

Innvendig trapp i lakkert utførelse fra 90-tallet, og malte, glatte innerdører av eldre årgang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerommet har hovedsakelig eldre standard, trolig fra 1970-80-tallet, men gulvet ble ifølge opplysninger oppgradert i 2005. Rommet har støpt gulv belagt med fliser og vegger med våtromsplater og malt panel. Installasjoner med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og enkel badeinnredning. Rommet kan betraktes som bruksmessig i grei stand, men alder og utførelse tilsier at tetthet ikke kan garanteres. Tilstandsgrad med kommentar om renovering er gitt basert på alder og gjeldende instruks for utarbeidelse av tilstandsrapporter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av eldre standard med malte fronter. Kjøkkenbenk med avrenningsbeslag og oppvaskkum. Kjøkkenventilator over komfyr. Funksjonell og grei innredning

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Installasjoner med gulvmontert toalett og panelovn. Ventilering via klaffventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger er av kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør er av plast. I hovedsak eldre installasjoner. Boligen har naturlig ventilasjon. Nyere luft/luft varmepumpe er installert i stuen. Varmtvannstank på badet, med en kapasitet på 116 liter, er fra 1997. Varmtvannstank i kjøkkenskapet, med en kapasitet på 20 liter, er fra 1998. Elektrisk opplegg med åpne installasjoner av varierende alder. Sikringsskap med automatsikringer er skiftet i senere år. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt beliggende helt nede ved elva Namsen. Gruset gårdsveg og romslige grøntarealer med omkringliggende områder bestående av noe skog og landbruksareal. Av naturlige årsaker er kontrollen av drenering og drenerende masser begrenset. Type materiale i dreneringen, eller om det er brukt drenering, er ikke kjent, og dette gjelder også drenerende masser. Bygningen har ringmur av betong med ukjent fundamentering. Tilbygget mot vest er oppført på pilarer og det er en forstøtningsmur av betongblokk ved inngangspartiet. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og har avløp til egen septiktank med kommunal tømning. Alderen og materialtypen på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent. Septiktanken er også av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

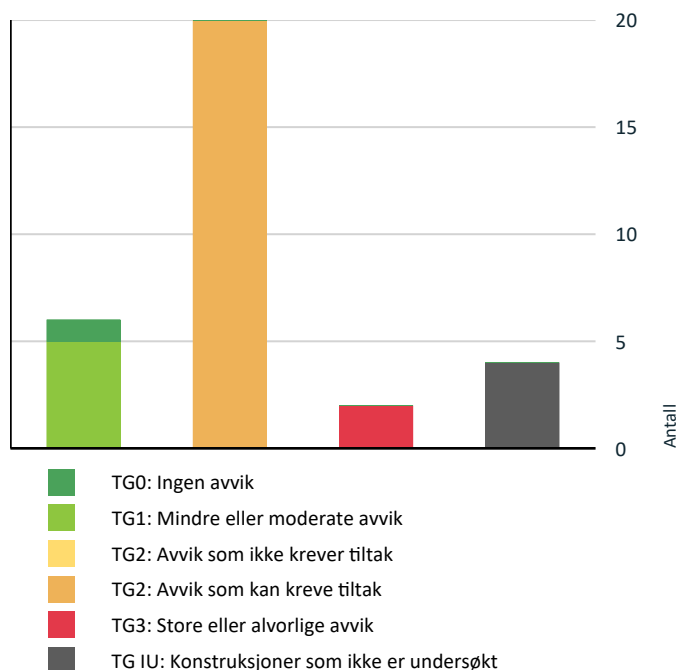
Helårsbolig benyttet som fritidsbolig

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

Det foreligger ikke tegning med tilbygd vindfang

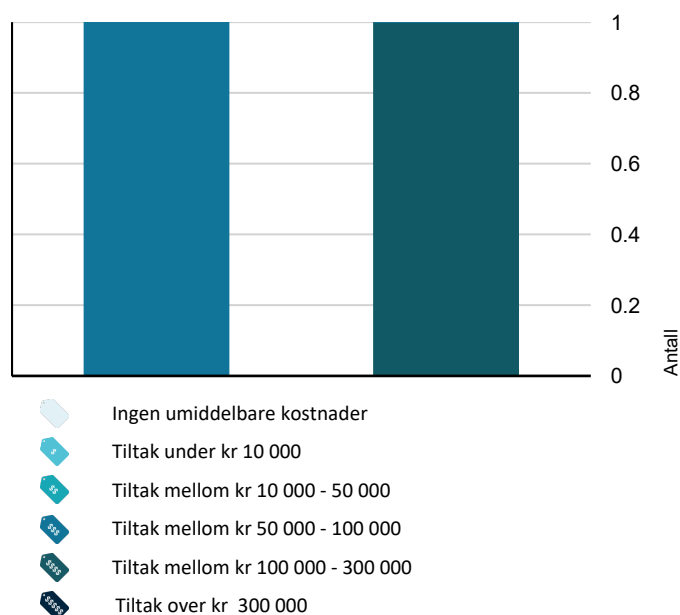
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten har ikke som mål å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Den vurderer boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må normalt vedlikehold forutsettes utover det som nevnes i rapporten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag og fasader ble besiktiget fra bakkenivå. Det bemerkes at denne tilstandsrapporten kun omfatter selve boligen. Tilleggsbygg er visuelt besiktiget, men kun enkelt beskrevet i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikk kontroll ble det målt betydelige skjevheter i begge etasjer, med laveste nivå ved ytterveggen mot nordvest. Tilstanden på undersiden av bjelkelaget i 1. etasje er uavklart og må vurderes i sammenheng med punktet om krypkjelleren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet kan betraktes å være i bruksmessig grei stand, men alder og utførelse tilsier at tetthet ikke kan garanteres.

Tilstandsgrad med kommentar om renovering er gitt med bakgrunn i alder og gjeldende instruks for utarbeidelse av tilstandsrapporter.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Med bakgrunn i manglende mulighet for kontroll av oppbygging er det ikke satt tilstandsgrad. Det er imidlertid ikke opplyst eller registrert feil eller mangler.



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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 grunn 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.

På tilbygg mot vest ble det påvist en del løse stubbloftbord som har falt ned på bakken.

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er montert snøfangere kun over inngangsparti. I hht. forskrift skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved tilfeldig kontroll ble påvist manglende musesperre

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer og har nådd, eller nærmer seg normal forventet funksjonstid.

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdør på loft tar i karm/terskel og er tung å betjene.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veranda utenfor stue har betydelige skjevheter mest sannsynlig som følge av svak fundamentering/manglende markisolering. Ved balkong på loft mangler det beslag i overgang gulv/vegg og ved avslutning i ytterkant. Det nevnes at det ikke er gjort en nærmere kontroll av tettesjikt under gulvdekke.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Det er avvik:

Eier opplyser at det ved tilsyn er gitt anbefalinger om rehabilitering av pipen. Det er innhentet tilbud på dette, som følger med salget.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er avvik:

Flere dører tar i karm/terskel.

! 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.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank på bad virker å være satt direkte på tregulv uten sikringstiltak

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

Sammendrag av boligens tilstand

Elektrisk opplegg med åpne installasjoner av noe varierende alder.
Sikringsskap med automatsikringer er skiftet i senere år. Ingen dokumentasjon.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Taknedløp er ikke tilkoblet røroppstikk



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendig kontroll viser store skjevheter på gulv som følge av svak fundamentering.

Det er ikke påvist forhold eller gitt informasjon om at dette er pågående så mest sannsynlig er dette stabilisert nå.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Støttemuren er tilgrodd med mose.



Tomteforhold > Terrenghold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i flomutsatt område.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men i funksjonell grei stand



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilator har høy alder og således begrenset restlevetid



Spesialrom > 1. Etasje > 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 gjøres oppmerksom på skjevheter på gulv.

Tilstandsrapport

HELÅRSBOLIG BENYTTET SOM FRITIDSBOLIG



Byggeår

1881

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Bygget har gjennomgående relativt enkel standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen vil ha behov for oppgradering/utvidet vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med lakkerte profilerte stålplater fra 2021.

Nedløp og beslag

Takrenner og takbeslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er montert snøfangere kun over inngangsparti.

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

For tilfredsstillende forskriftskrav må det monteres snøfangere på hele boligen.

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke var krav ved opprinnelig byggeår, men det opplyses likevel om forholdet

Veggkonstruksjon

Yttervegger med ukjent oppbygging. Utvendig kledning med tømmermannspanel som er oppmalt i senere tid.

I fbm dette er det opplyst at det er foretatt en del lokale utskiftinger av kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved tilfeldig kontroll ble påvist manglende musesperre

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport



Manglende musesperre

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av tre med innredet loft og liten kvist.

Konstruksjonen ble oppgradert for noen år siden. Dette i form av oppretting, forsterking, etterisolering og nytt tro.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Med bakgrunn i manglende mulighet for kontroll av oppbygging er det ikke satt tilstandsgrad.

Det er imidlertid ikke opplyst eller registrert feil eller mangler.

Det er ikke vurdert behov for tiltak.



Bilde av kvistrom tatt fra luke

Vinduer

Malte trevinduer i hovedsak med 2-lags glass fra 70 og 80-tallet. To vinduer i 1. etasje med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og har nådd, eller nærmer seg normal forventet funksjonstid.

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting er ikke vurdert nødvendig som straktiltak, men må likevel legges inn som påregnelig oppgradering i årene som kommer

Dører

Ytterdør fra 2001.

Balkongdører på loft og i 1. etasje fra hhv 1984 og 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør på loft tar i karm/terskel og er tung å betjene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Balkongdør på loft må justeres, eventuelt skiftes.
Ellers normalt forløpende vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på terreng foran hovedinngangen. Takoverbygd veranda utenfor stuen mot nordøst. Overbygd luftbalkong utenfor soverommet på loftet mot vest. Denne balkongen er bygget over et oppholdsrom og har blitt betydelig oppgradert i senere tid, med isolering, nytt tettesjikt og flere nye trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Veranda utenfor stue har betydelige skjevheter mest sannsynlig som følge av svak fundamentering/manglende markisolering

Ved balkong på loft mangler det beslag i overgang gulv/vegg og ved avslutning i ytterkant. Det nevnes at det ikke er gjort en nærmere kontroll av tettesjikt under gulvdekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes utbedring av fundamenteringen på verandaen, samt montering av beslag på balkongen som beskrevet.

Generelt sett er slike balkonger som ligger over oppvarmede rom ofte utsatt for skader på grunn av feil oppbygging. Dette skyldes vanligvis manglende luftespalte over isolasjonen. Hvordan denne konstruksjonen er oppbygd er ikke kjent, men det anbefales en nærmere kontroll.



Svak fundamentering på veranda



Manglende beslag på balkong

TG 1 Utvendige trapper

Impregnertrapp til veranda.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater:

Gulv: Behandlet tregulv og teppegulv.

Vegger: Malt trepanel, og malte plater.

Himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess.

Rapporten tar ikke sikte på å kommentere kosmetiske forhold eller normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med tradisjonelle trebjelkelag

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Ved stikkontroll ble det målt betydelige skjevheter i begge etasjer, med laveste nivå ved ytterveggen mot nordvest. Tilstanden på undersiden av bjelkelaget i 1. etasje er uavklart og må vurderes i sammenheng med punktet om krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med vedovn på stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det ved tilsyn er gitt anbefalinger om rehabilitering av pipen. Det er innhentet tilbud på dette, som følger med salget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det tas kontakt med det lokale feievesen for en nærmere informasjon om pipa ev. kan brukes med dagens tilstand.

Krypkjeller

Boligen er bygget med krypkjellerløsning med ventilering i yttermur.

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.

På tilbygg mot vest ble det påvist en del løse stubbloftbord som har falt ned på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Stubbloft under tilbygg må kontrolleres nærmere og utbedres.



Stubbloft under tilbygg

Innvendige trapper

Innvendig trapp i lakkert utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Malte glatte innerdører av eldre årgang

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører tari karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere dører har behov for justering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Baderom i hovedsak med eldre standard, trolig 70-80-tallet men gulvet ble i flg opplysninger oppgradert i 2005.

Rommet har støpt gulv belagt med flis og vegger med våtromsplater og malt panel. Installasjoner med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og enkel badeinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Rommet kan betraktes å være i bruksmessig grei stand, men alder og utførelse tilsier at tetthet ikke kan garanteres.

Tilstandsgrad med kommentar om renovering er gitt med bakgrunn i alder og gjeldende instruks for utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av eldre standard med malte fronter. Kjøkkenbenk med avrenningsbeslag og oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men i funksjonell grei stand

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må vurderes av den enkelte

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har høy alder og således begrenset restlevetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes og må vurderes sammen med en større oppgradering.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Installasjoner med gulvmontert toalett og panelovn.
Ventilering via klaffventil på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på skjevheter på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

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 utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Nyere luft/luft varmepumpe på stue

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank innkled på bad på 116 liter fra 1997

Varmtvannstank i kjøkkenskap på 20 liter fra 1998

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank på bad virker å være satt direkte på tregulv uten sikringstiltak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanker har nådd en alder som tilsier at utskifting i nær fremtid ikke kan utelukkes.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk opplegg med åpne installasjoner av noe varierende alder.

Sikringsskap med automatsikringer er skiftet i senere år. Ingen dokumentasjon.

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.

Foruten nytt sikringsskap foreligger det ingen kjennskap til hva og når ting er utført.

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

Ukjent

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 ikke fremlagt samsvarserklæringer

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

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

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 bygningssakkyndig 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.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Taknedløp er ikke tilkoblet røroppstikk

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av betong med ukjent fundamentering.
Tilbygg mot vest er oppført på pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig kontroll viser store skjevheter på gulv som følge av svak fundamentering.
Det er ikke påvist forhold eller gitt informasjon om at dette er pågående så mest sannsynlig er dette stabilisert nå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhold må observeres og eventuelle tiltak må vurderes av den enkelte.

Det er ikke lagt inn kostnadsestimat da eventuelle utbedringer vil variere i forhold til individuelle ønsker. Forhold må også ses i sammenheng med innvendig etasjeskiller.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokk ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

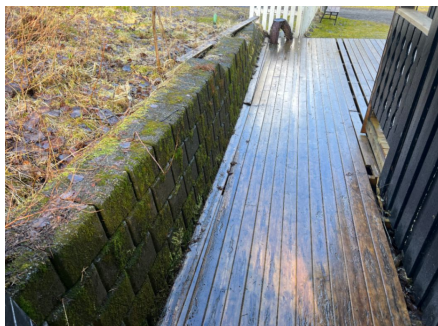
- Det er avvik:

Støttemuren er tilgrodd med mose.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring anbefales.



TG 2 Terrengforhold

Lett terrengfall mot nordvest

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og har avløp til egen septiktank med kommunal tømning. Ukjent alder og materialtype ved utvendige vann og avløpsledninger

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget har omfattende reparasjon-/vedlikeholdsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkel trebygning med et betydelig reparasjon-/vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

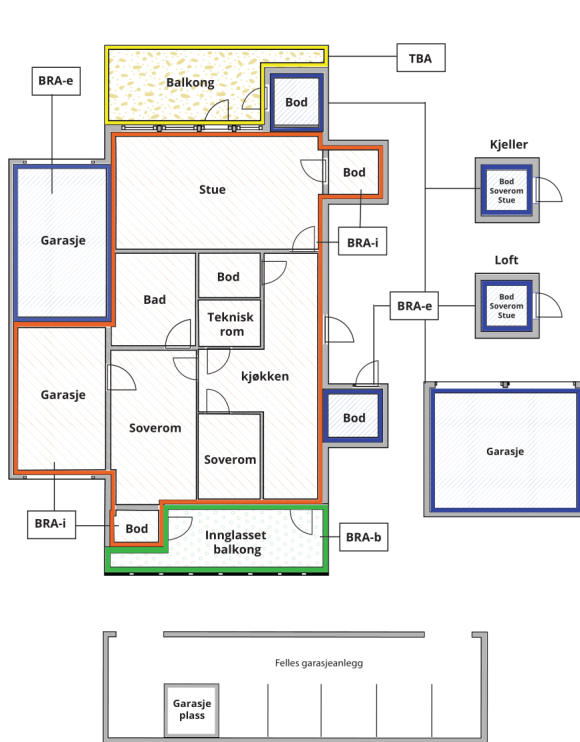
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	70			70	35
2. Etasje	42			42	12
SUM	112				47
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad/vaskerom, Toalettrom, Alkove		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealene er utregnet fra kontrollmål på stedet, og er beregnet ut fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger. Rommene er benevnt ut fra bruken på befaringstidspunktet, og det er ikke tatt stilling til om respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegning med tilbygd vindfang

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Oppgradert takkonstruksjon og skiftet tak
- Montert varmepumpe
- Malt boligen
- Bygget ny balkong

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på lavere takhøyde på kjøkken og spisestue med ca 1,85 m under dragere

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		54		54	
SUM		54			
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/lagerrom	

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)
Helårsbolig benyttet som fritidsbolig	112	0
Garasje	0	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Terje Øvereng	Takstingeniør
	Beate Kristin Martinsen Sørstrand	Kunde
	Svein Olav Martinsen Sørstrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5047 OVERHALLA	2	7		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørsivegen 642

Hjemmelshaver

Sørstrand Beate Kristin Martinsen, Sørstrand
Svein Olav Martinsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende helt nede ved elva Namsen, ca 10-15 min kjøreavstand fra Namsos sentrum.

Adkomstvei

Privat adkomstvei, ca 200 m. med gruset veg fra avkjørsel på Sørsivegen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Avløp til lukket septiktank med kommunal tømning

Regulering

Regulert hytteområde

Om tomten

Eiet tomt beliggende helt nede ved elva Namsen. Gruset gårdsveg og romslige grøntarealer med omkringliggende områder bestående av noe skog og landbruksareal.

Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TW1938>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon