


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Breivika 12 , 7805 NAMSOS

 NAMSOS kommune

 gnr. 18, bnr. 323

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 20543-1353

Referansenummer: NM1178

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Lars Brattsti

Lars Brattsti

Uavhengig Takstingeniør

lars@tft.no

916 45 125

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

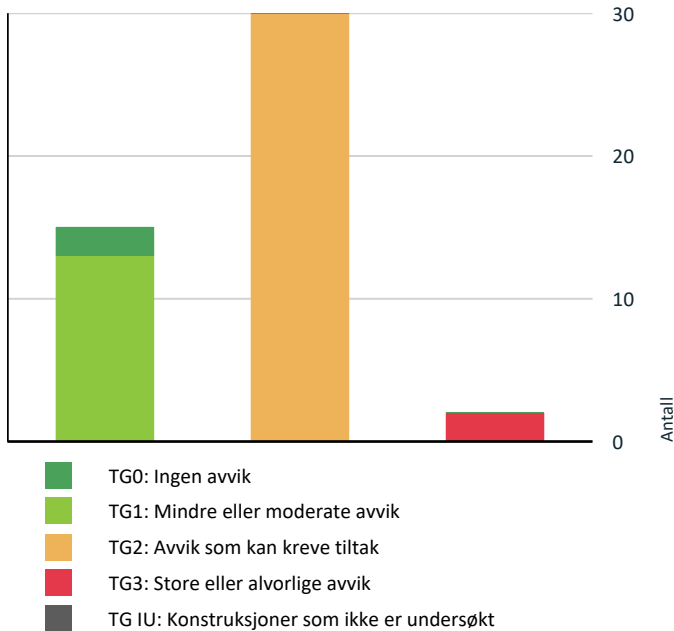
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort endringer i sokkeletasje.

Rom beskrevet som disp på godkjente byggetegninger brukes i dag som soverom ved kjellerstue. Bad, toalettrom, badstue, vaskekjeller, og 2 boder i kjeller er på byggetegningene beskrevet som ikke utgravet areal. Det er ikke mottatt informasjon om bruksendring fra tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) er omsøkt hos kommunen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

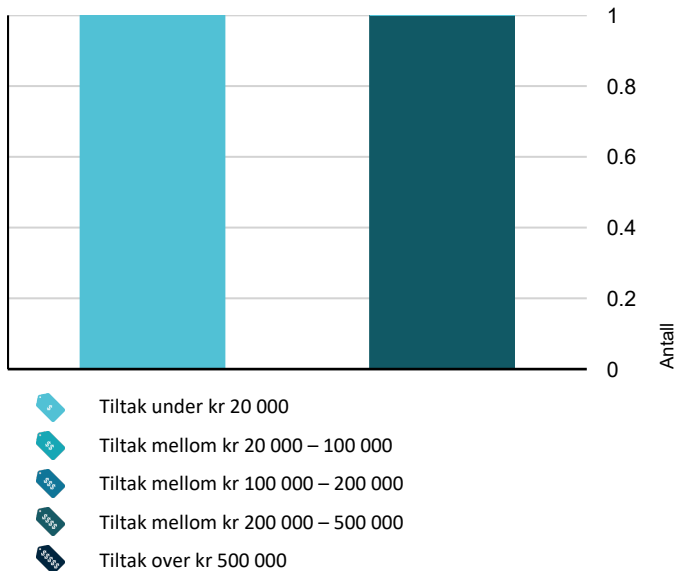
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig














! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Koblede vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - Kobber [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
 Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
 Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1967

Kommentar

Innhentet fra tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Standard

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags, 3-lags og koblet glass.

Eiendommen har stor tomt. Det er takoverbygd platting og gapahuk på eiendommen. God utsikt.

Vedlikehold

Henviser til selgers egenerklæring for oversikt over vedlikehold/tiltak.

Bad 1 etasje renovert i 2015.

Varmepumpe montert 2020.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved takfoten og stedvis ellers har lakken løsnet noe på platene og det er noe rust.

Stedvis noe nedtrampede plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak for å lukke avvikene.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe løs overflatebehandling og rust på beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er montert lusing mellom underliggere bak overliggere som minimerer lufting av kledning.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Registrerer mindre fuktmerker ved pipe.

Lett forhøyede fuktverdier på treverk rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke årsak til fukt.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe værslitte overflater på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe overflatebehandling.

TG 2 Vinduer - Koblede vinduer

Beskrivelse

Bygningen har enkelte trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Vinduer med koblet glass har begrenset isolasjonsverdi.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Med tanke på energiokonomisk hensyn må det påregnes skifte av koblede vinduer.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør i kjeller har fuktsvelling på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak på døren for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.

Malt rekkverk med liggende spiler, malt altanrekke.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Metal drager under veranda er rustet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp inngang kjeller.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Noe manglende fuger mellom skiferstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

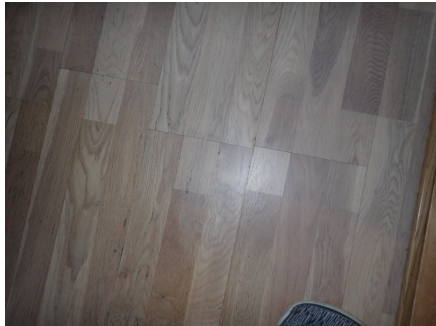
- Det er avvik:

Registrerer stedvis i et begrenset omfang mindre sår i parkett.
Gulv i gang er ufagmessig lagt. Skjøter er ikke lagt forbandt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak pr dags dato.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

1 etasje:

Registrerer opptil 25-28 mm på soverommene i 1 etasje.

Kjeller:

Registrerer opptil 20 mm i kjellerstue.

Det er sprekker i gulv på grunn i gang.

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.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i betonggulv, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Registrerer rennemerker under sotluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu, har parkett og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert avvik noe over grenseverdi som er 20 vekt%.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe fuktighet på grunnmur i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kartlegge om det er pågående problemer må det observeres over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Se HMS for eventuelle avvik.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm og noen eldre dører med mindre slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er sprekk/sig i fliser ved dør. Sillikon har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Avløp fra servant er ikke tettet rundt gjennomføring i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. Fuktmålinger utført i himling under sluk uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

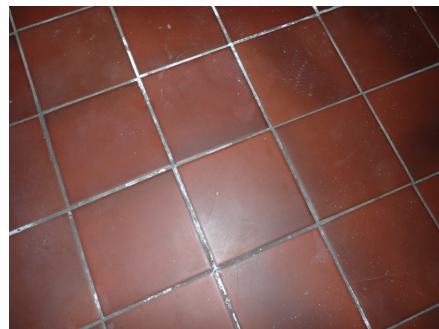
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har høy slitasjegrad, Badstue og vaskekjeller er en del av badet. Det er synlige skader paneler på yttervegger og synlig saltutslag i fuger på flis.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige skader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet på renoveres.

Kostand beskrevet under generell.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

⚠ TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, platetopp, dampovn og stekeovn.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

⚠ TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

⚠ TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue som del av badet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen av rommet er ikke korrekt utført.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterlige undersøkelser.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstu

Vurdering av avvik:

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

Badstueovn ikke testet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Test av ovnen anbefales.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Gjelder rør avsluttet i krypkjeller.

Det er utført arbeider på vannrør i sokkel av ufaglært. (Utført av tidligere eier.)

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 2 Vannledninger - Kobber

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap er plassert i bod under trapp.

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.

1967

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

Ja Alt under nåværende eier er utført av firma.

Det er utført noe arbeid av ufaglært av tidligere eier.

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ja **DLE rapport utført 2020 uten avvik/ eller avvik utbedret.**

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja **Anbefaler en utvidet el-kontroll da det er utført arbeider av ufaglært på elektrisk.**



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1967.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis mye løs puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.
Større støttemur på nedre side av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Registrerer sprekker og noe løs puss på støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i muren, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ideelt bør det være et fall på 1:50 3 meter ut fra grunnmur for å unngå unødig belastning på grunnmur/drenering. Løpende observasjoner anbefales og eventuelt tiltak vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1967.

Det er ikke gitt videre informasjon om det foreligger krav om sanering/lekkasjesikring.

Årstall: 1967

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innvendig dagstank og noe røranlegg i boligen.

Noe lukt i bod under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det foreligger krav på utvendig tank.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

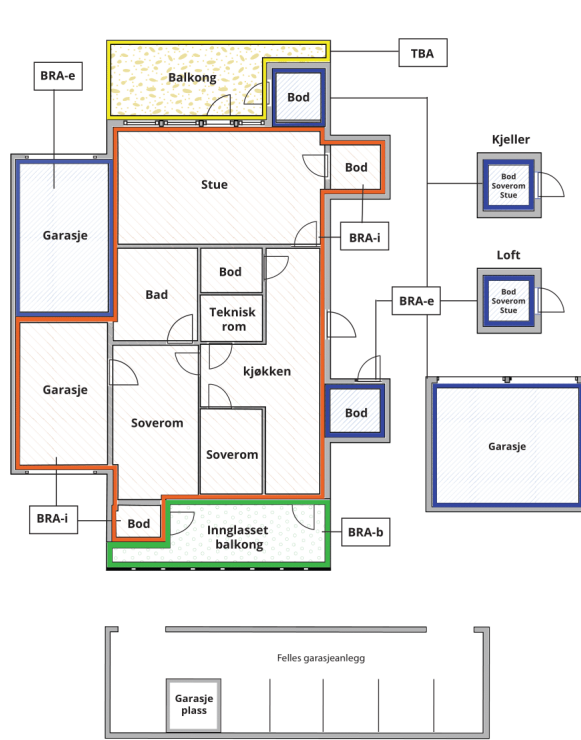
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	122			122	7		122
Kjeller	87			87	42	11	98
SUM	209				49	11	220
SUM BRA	209						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad		
Kjeller	Vindfang, gang, kjellerstue, soverom, bod, gang 2, bod 2, bod 3, bod 4, krypkjeller, bad/vaskerom, badstue, toalettrom, bod 5		

Kommentar

Deler av arealet i kjeller er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Det anbefales å foreta en oppmåling med scanner for korrekt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer i sokkeletasje.

Rom beskrevet som disp på godkjente byggetegninger brukes i dag som soverom ved kjellerstue. Bad, toalettrom, badstue, vaskekjeller, og 2 boder i kjeller er på byggetegninger beskrevet som ikke utgravet areal. Det er ikke mottatt informasjon om bruksendring fra tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) er omsøkt hos kommunen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Varmepumpe fra 2022.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Lars Brattsti Kristian Løvold Lie	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	18	323		0	2978.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brevika 12

Hjemmelshaver

Moe Anette, Lie Kristian Løvold

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Bygd på eldre plate/fundament.

Standard

Garasje oppført på betongplate med bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende kledning og W-takstoler teknet med stålplater. Avdelt bod i et hjørne på ca. 5m².

Vedlikehold

Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten .
Bemerk at port har behov for justeringer.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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