

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lilleenget 2 C, 7805 NAMSOS

 NAMSOS kommune

 gnr. 17, bnr. 159

 Andelsnummer 3

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 29.08.2024

Rapportdato: 02.09.2024

Oppdragsnr.: 20355-1359

Referansenummer: FB8602

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy

Uavhengig Takstingeniør

knut@takstforum.com

900 71 559



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Bolig i rekkehus oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Boligen har hatt en del oppgraderinger siden byggeår og kan nevnes følgende:

Vinduer og dører : 2006

Varmtvannsbereder: 2013

2015: Treplattung

2018: Oppgradering badерom

2018: Innmat sikringsskap

2019: Vedovn

2023: Kjøkken

2023: Luft til luft varmepumpe

Boligen framstår generelt i bra stand med normalt vedlikehold men det ble ved befaring registrert noe forhøyede fuktverdier i gulv og vegger på badерom samt at vaskerom ikke tilfredsstiller de krav og normer som er for våtrom. Ellers er det noe fukt i krypkjeller og deler av stubbloft henger noe ned.

Vises ellers til kapittel Konstruksjoner på de enkelte avvik og tiltak

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Undertak av Ranit eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse i 2. etasje Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i lakkert stål, snøfangere, stigetrinn til pipe og pipebeslag i rustfritt stål

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst vua luke i tak på 1 soverom i 2. etasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glass

Bygningen har malte balkongdører i tre. med 2 lags glass.

Terrasse i 2. etasje anlagt på trepillarer og drager.

Konstruksjon i impregnerte materialer og tett

dekke utført med fall mot vegg der det er etabler

avrenning med sluk. Treplattinger lagt på dekke

med papp. Rekkverk med håndlist og stående

rekkverksstaver

Platting på mark ved inngang utført som

trekonstruksjon og spaltet dekke

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med belegg og laminat på gulv, vegger med malte plater, malt tapet og strie og malt brystningspanel. Foretatt noe oppgraderinger av de fleste overflater siden byggeår men spesielt gulv og noe maling.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses i tidligere rapport at det er foretatt radonmålinger i 2021-2022 der verdier er under det som er vurdert som risiko, men er ikke framlagt. Anbefales at dokumentasjon framlegges.

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Sotluke i stue 1. etasje Vedovn i 2. etasje fra 2016 plassert på stålplate

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og

stubbegulv. Belagt med plast på grunn

Boligen har malt tretrapp med folie på trinn.

Rekkverk med liggende rekkverksbord

Innerdører som malte og beisede profilerte

tredører samt 1 profilert lettdør til 1 soverom i 2.

etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, tapet på vegger og tak med malte plater. Rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Naturlig ventilering med ventil i tak og oppvarming med reflektorovn på vegg

Baderom

Opplyses at badерom er oppgradert i 2018.

Rommet har belegg på gulv med varme, vegger med badерomsplater og tak med malte plater.

Utstyrt med badерomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjsone avdelt med skillevegg med skyvedører av glass og tett list ned mot gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fra 2023 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp samt komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje med malt belegg på gulv, vegger med malt tapet og tak med malte plater.

Utstyrt med toalett av nyere dato. Naturlig ventilering med ventil i tak trolig tilkoblet kanal ført opp i luftehatt

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast. Det meste er innkledd i konstruksjoner eller innkasset som gir en begrenset vurdering. Stakeluke trolig i innkassing i hjørne i toalettrom med fastskrudd luke på innkassing.

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra byggeåret. Dette punktet gjelder rom utenom våtrom og toalett.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Luft til luft varmepumpe

Sikringskap plassert i bod med 12

fordelingskurser med automatsikringer

Brannslukningsapparat fra 2013 men med jevnlig kontroll av borettslaget. Røykvarslere i begge etasjer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1980 og trolig utført som rørdrens men ukjent type. På baksiden er nedløpsrør tilkoblet synlige sementrør. Stedvis synlig grunnmursplast

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terreng rundt boligen i hovedsak flatt.

Utvendige vann og avløpsledninger trolig av plast fra byggeåret. Bygningen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	121 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

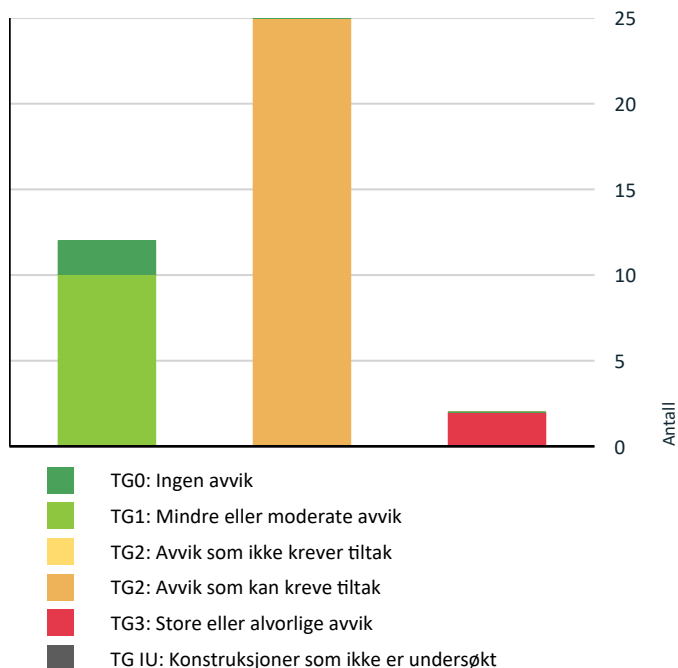
Rekkehus

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

Endret planløsning i 1. etasje der soverommet er tatt bort og tatt med i kjøkken/stue

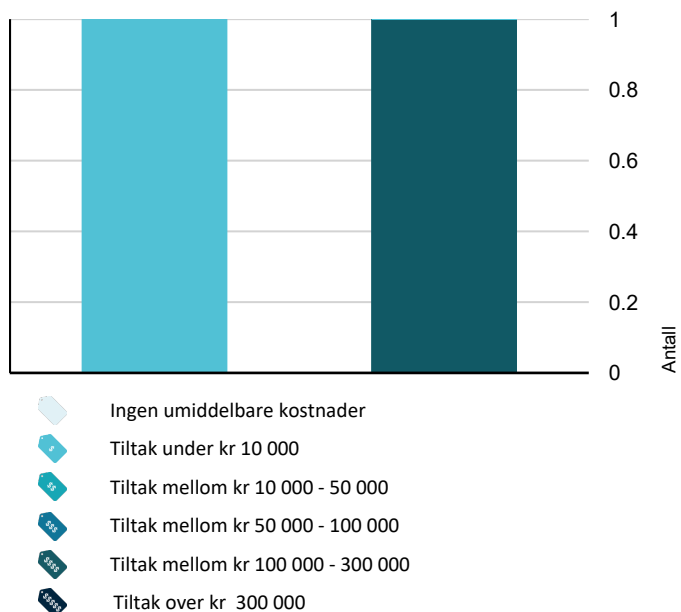
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Balkongdør stue 2. etasje [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Platting på mark [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1980

Anvendelse

Bolig i rekkehus

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Varmtvannsbereder
2015	Modernisering	Treplattung
2018	Modernisering	Innmat sikringsskap
2019	Modernisering	Ny vedovn
2023	Modernisering	Nytt kjøkken
2023	Modernisering	Luft til luft varmepumpe

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av Ranit eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse i 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre rustdannelse i framkant plater som er ganske vanlig for slike plater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for straktiltak men taktekingen er fra byggeåret og godt ut i forventet levetid.

Nedløp og beslag

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i lakkert stål, snøfangere, stigetrinn til pipe og pipebeslag i rustfritt stål

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og beslag trolig fra byggeåret og da langt ut i forventet levetid. Noe mindre fuktmerker ved pipe på kvistrom men ingen tegn til fukt ved fuktsøk

Tilstandsrapport

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.

Ikke avdekket spesielle svekkelser eller skader så trolig vil bygningsdel ha noe restlevetid men kan ikke utelukkes noe lekkasjer i skjøter og endestykker da pakninger svekkes.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Konstruksjon fra byggeåret og kledning med forventet noe slitasje. Noe råteskader i nedre del av vegg ved inngang. Eller mangler sikring mot mus men ikke avdekket tegn til aktivitet av mus ved kontroll av kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Må påregnes oppgradering av råteskadet kledning eller vurderes kledning å ha noe restlevetid ved normal overflatebehandling

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst vua luke i tak på 1 soverom i 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noe begrenset ventilering av kaldloft men ingen spesielle tegn til skader eller svekkelser. Mindre fuktskjolder på undertak rundt pipe men ingen forhøyede fuktverdier. Stevis avrevet papir på isolasjon men i begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kan anbefales utbedring av ventilering men da bygningen er fra 1980 og det ikke er avdekket spesielle negative forhold vurderes dette ikke kritisk.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TE 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glass

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør tar noe i karm samt ellers med normal slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnes noe justering samt eller normalt vedlikehold

TE 2 Balkongdør stue 2. etasje

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Årstall: 1200

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør vurderes funksjonell men er med noe skjevheter samt mindre tegn til utsvelling i nedre del på dørblad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke større tiltak på kort sikt men kan utføres noe justering samt at forholdet angående utsvelling på nedre kant kan holdes under oppsikt og eventuelt overflatebehandling for å begrense skadeutvikling.

TE 1 Balkongdør stue 1. etasje

Bygningen har malt balkongdør i tre, med 2 lags glass. Dør vurderes i god stand men tegn til noe slitasje på nedre del utvendig slik at det kan påregnes noe mindre overflatebehandling

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 2. etasje anlagt på trepillarer og drager. Konstruksjon i impregnerte materialer og tett dekke utført med fall mot vegg der det er etabler avrenning med sluk. Treplattinger lagt på dekke med papp. Rekkverk med håndlist og stående rekkverksstaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk er med høyde 90 cm der dagens forskriftskrav er 1 m. Ukjent alder på papptekking men vurderes noen år. Ved fjerning av enkelte plattinger ble det avdekket at det sto noe vann på papptekkingen foran terrassedør. Ikke avdekket lekkasjer i kledning på underside eller ved sluk. En del slitasje på overflatebehandling på beiset dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Anbefales at tetting på terrasse holdes under oppsikt med tanke på lekkasjer som vil være synlig fra underside. Ellers påregnes overflatebehandling av dekke.

TE 2 Platting på mark

Tilstandsrapport

Platting på mark ved inngang utført som trekonstruksjon og spaltet dekke

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platting har mindre skjevheter samt noe slitasje på beiset spaltet dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak på kort sikt men jevnlig overflatebehandling av dekke.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater med belegg og laminat på gulv, vegger med malte plater, malt tapet og strie og malt brystningspanel. Foretatt noe oppgraderinger av de fleste overflater siden byggeår men spesielt gulv og noe maling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med noe slitasje og spesielt noe laminatgulv med noe svelling i skjøter. Noe ufagmessig avslutninger av laminat mot terskler samt manglende vaskelister på 1 soverom. Elles noe skjoldet overflate på tak i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for straktiltak men må påregnes noe oppgraderinger de nærmeste årene men vurderes fortløpende ut fra behov og framtidig bruk

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag vurderes generelt i bra stand med noe avvik på 1 soverom samt at generelt noe mindre avvik kan påregnes i forhold til dagens krav og normer da det grunnet alder vil være noe naturlig krymp i materialer.

TG 0 Radon

Det opplyses i tidligere rapport at det er foretatt radonmålinger i 2021-2022 der verdier er under det som er vurdert som risiko, men er ikke framlagt. Anbefales at dokumentasjon framlegges.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Sotluke i stue 1. etasje Vedovn i 2. etasje fra 2016 plassert på stålplate

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er 13 cm fra sotluke til vegg med brennbart materiale samt at det mangler ildfast plate på gulv under sotluke. Mindre avskalling av maling på pipe bak ovn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kan påregnes noe overflatebehandling av pipe bak ovn.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TC 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Belagt med plast på grunn

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Det ble på bakken ved nedkomst like registrert noe vann på dampsperre samt større missfarging på trepillar. Ellers henger stubbloft ned på 2 bjelker der bord under bjelke har seget noe ned. Og noe stedvis fukt på nedre del av ringmur som kan indikere noe sviktende drenering. Det ble enkelte steder på svill registrert noe missfarging men ikke tegn til råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bedre ventilering må etableres.

Påregnes noe tiltak på stubbloft som henger, bedre ventilering samt at forholdene i krypkjeller må holdes under oppsikt grunnet de avdekkede forhold.



TC 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med folie på trinn. Rekkverk med liggende rekkverksbord

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på trapp er med høyde 85 cm da dagens krav er 90. Ellers vurderes trapp i bra stand men med noe overflateslitasje i trinn samt med noe mindre knirk

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurderes ikke behov for spesielle tiltak på kort sikt men kan påregnes noe overflatebehandling av trinn på noe sikt.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører som malte og beisede profilerte tredører samt 1 profilert lettdør til 1 soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører er vanskelig å lukke da de tar mye i karm/terskel. Ellers med normal slitasje av overflater i forhold til alder

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Påregnes justering av dører som tar i karm/terskel eller normal overflatebehandling

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, tapet på vegger og tak med malte plater. Rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Naturlig ventilering med ventil i tak og oppvarming med reflektorovn på vegg

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke oppbygget som et våtrom da det ikke er oppkant på gulvbelegg, mangelfullt fall til sluk samt generelt slitasje

Konsekvens/tiltak

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

Ut fra tilstand og utførelse må det påregnes oppgradering av rommet for å tåle normalt bruk og dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste måleverdi på instrumentet Protimeter MMS 3

2. ETASJE > BAD

Generell

Opplyses at baderom er oppgradert i 2018. Rommet har belegg på gulv med varme, vegger med baderomsplater og tak med malte plater. Utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjsone avdelt med skillevegg med skyvedører av glass og tett list ned mot gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det ble ved fuktøk på vegger i dusjsone registrert forhøyede fuktverdier i nedre del samt tegn til mindre svelling men i begrenset omfang. Noe oppsprekking i himling

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra de registrerte forhold må det foretas nærmere undersøkelser og det kan påregnes tiltak med oppgraderinger av veggplater. Alternativt er å montere dusjkabinett for å hindre direkte fuktpåkjenning på overflater. Kan foretas noe overflatebehandling på tak men kan eventuelt utføres ved oppgradering av baderommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. fram til dusjvegg samt ca 10 mm fall i området sluk i dusjsone

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er etablert vegg med skyvedører i dusjsone der det er tett list ned mot gulv som hindrer eventuelt lekkasjevann fra annet utstyr å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Må etableres muligheter for at vann fra hele rommet kan ledes til sluk. Dette ved å etablere spalter i list mot gulv eller eventuelt montering av dusjkabinett

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018

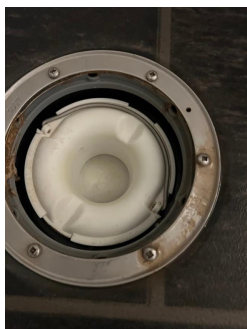
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det ble i område rundt sluk registrert forhøyede fuktverdier ved overflatesøk. Ukjent årsak men det kan ikke utelukkes at det kan oppstå lekkasjer mellom sluk og belegg. Eller er det utett i rørgjennomføringer i vegg i servantskap.

Det må foretas nærmere undersøkelser angående fukt i gulv og det må påregnes oppgraderinger av belegg. Ellers anbefales tetting rundt rørgjennomføringer for å hindre eventuelt lekkasjevann i skap å trenge in i vegg.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Noe svelling i nedre kant på innredning som ofte skyldes noe mangelfull ventilering slik at det oppstår kondens i rommet ved dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vurderes ikke behov for strakstiltak men anbefales at utsvelling holdes under oppsikt med tanke på videre utvikling.

2. ETASJE > BAD

TE 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Det er naturlig ventilering med ventil i tak over dusj. Dette vurderes noe mangelfullt for å oppnå tilstrekkelig ventilering og spesielt da det ikke er tilluftsspalte i dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Anbefales montering av vifte og etablering av tilluftsspalte for å oppnå god ventilering.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er tidligere foretatt i vegg i stue mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter MMS3



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN /STUE

TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra 2023 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp samt komfyrvakt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN /STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2023

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med malt belegg på gulv, vegger med malt tapet og tak med malte plater. Utstyrt med toalett av nyere dato. Naturlig ventilering med ventil i tak trolig tilkoblet kanal ført opp i luftehatt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Anbefales oppgradering av ventilering til mekanisk avtrekk og tilluftsspalte i terskel

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det meste er innkledd i konstruksjoner eller innkasset som gir en begrenset vurdering. Stakeluke trolig i innkassing i hjørne i toalettrom med fastskrudd luke på innkassing.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra byggeåret. Dette punktet gjelder rom utenom våtrom og toalett.

Tilstandsrapport

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TE 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 bygnings sakkyndig 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.

Sikringsskap plassert i bod med 12 fordelingskurser med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Det er ut fra tidligere salg oppgave opplyst at det er montert automatsikringer og foretatt kontroll av det elektriske anlegget i 2018. Og oppdatert i forbindelse med kjøkken og luft til luft varmepumpe.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja NTE
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Må sjekkes nærmere angående samsvarserklæring da dette er et krav etter 1999.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp 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

Tilstandsrapport

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

Undertegnede har begrenset elektrokompetanse og det er kun foretatt en enkel visuell kontroll. For større gjennomgang må dette utføres av et godkjent elektrofirma. Må framskaffes samsvarserklæring.

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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat fra 2013 men med jevnlig kontroll av borettslaget. Røykvarslere i begge etasjer

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparatet fra 2013 men med fast kontroll og neste gang i 202
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980 og trolig utført som rørdrens men ukjent type. På baksiden er nedløpsrør tilkoblet synlige sementrør. Stedvis synlig grunnmursplast

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det ble i krypkjeller avdekket noe fukt på nedre del av ringmur som lettklinkerblokk som indikerer noe funksjonssvikt på drenering og utvendig fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Ut fra alder og de avdekkede forhold i krypkjeller må det påregnes tiltak og eier opplyser om at Borettslaget har planer om tiltak.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert stedvis fukt på nedre del av ringmur i krypkjeller og fukt over tid kan medføre forringelse av mur litt uavhengig av type lettklinker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra de avdekkede forhold er det ikke noe kritisk men ved oppgradering av drenering og utvendig fuksikring vil dette trolig redusere fuktbelastning på mur.

📍 TG 2 Terrenghorhold

Terreng rundt boligen i hovedsak flatt.

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.

Anbefales terrengjusteringer og spesielt ved oppgradering av drenering og utvendig fuksikring anbefales det justering. Det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur.

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger trolig av plast fra byggeåret. Bygningen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett

Vurdering av avvik:

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
121 m²/121 m²

Rekkehus: Vindfang, Gang, Kjøkken, 4 Soverom,
Vaskerom, Toalettrom, 2 Bod, Stue, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		1 750 000
Fradrag for andel felles gjeld	-	255 578
Konklusjon markedsverdi		1 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt boligens generell tilstand og påregnelige oppgraderinger

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gamle Byveg 1D ,7805 NAMSOS 101 m ² 1976 3 sov	13-04-2023	2 000 000	2 000 000	0	2 000 000	19 802
2 Lilleenget 2E ,7805 NAMSOS 118 m ² 1980 3 sov	13-08-2024	2 100 000	2 050 000	253 871	2 303 871	19 524
3 Gamle Byveg 25B ,7805 NAMSOS 99 m ² 1978 3 sov	31-01-2023	1 900 000	1 900 000	0	1 900 000	19 192
4 Rådyrvegen 7E ,7805 NAMSOS 110 m ² 1979 3 sov		2 090 000	0	0	0	19 000
5 Lilleenget 10C ,7805 NAMSOS 115 m ² 1980 3 sov	26-04-2023	1 700 000	1 900 000	262 947	2 162 947	18 808
6 Gamle Byveg 25D ,7805 NAMSOS 104 m ² 1978 3 sov	12-01-2022	1 750 000	1 870 000	0	1 870 000	17 981
7 Gamle Byveg 15A ,7805 NAMSOS 124 m ² 1980 4 sov	30-10-2023	1 950 000	1 930 000	0	1 930 000	15 565
8 Rådyrvegen 1B ,7805 NAMSOS 142 m ² 1981 3 sov	23-05-2023	2 300 000	2 200 000	0	2 200 000	15 493

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 800 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

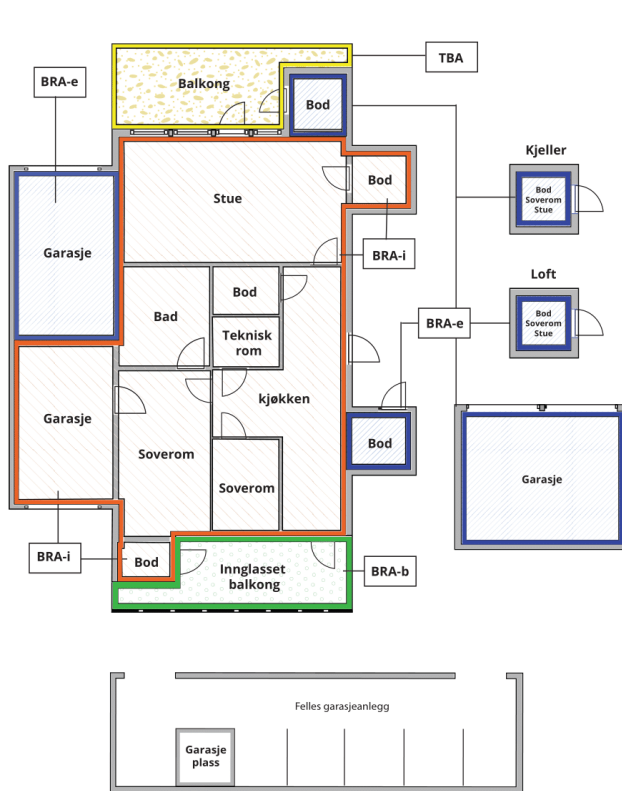
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

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	61			61	19
2. etasje	60			60	12
SUM	121				31
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken /stue, Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Toalettrom , Bod , Bod 2		
2. etasje	Soverom , Soverom 2, Stue , Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endret planløsning i 1. etasje der soverommet er tatt bort og tatt med i kjøkken/stue

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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

Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	116	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2024	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Ingvill Løvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	17	159		0	6490.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lilleenget 2 C

Hjemmelshaver

Lilleenget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLEENGET BORETTSLAG	951970182			Løvoll Ingvill

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
3	255 578

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0	
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0	
Kortsiktig gjeld (-)	-	179 614	Langsiktig gjeld (+):	+ 6 011 445
Disponible midler:	-179 614	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	6 011 445	

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig etablert boligområde i Lilleenget. Kort veg til skoler, barnehager, idrettsanlegg og Oasen. Nærhet til flotte, helårs turterreng samt bussholdeplass.

Adkomstvei

Adkomst med direkte avkjørsel fra intern vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området regulert til boligformål

Om tomten

Lett skrånende tomt opparbeidet med noe plen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
606 848	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.07.2024	Ingen kommentarer	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygnings sakkyndiges 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FB8602>

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