

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Flakkalauta 6, 7822 BANGSUND

 NAMSOS kommune

 gnr. 34, bnr. 26, fnr. 118

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 09.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 20355-1412

Referansenummer: QR2176

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

- 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

Enebolig opprinnelig oppført i 1936 med tilbygging i 1976 samt noe mindre tilbygginger etter 1976
Boligen har hatt en del oppgraderinger og spesielt i perioden 2014- 2018 der det er oppgradert 2 våtrom og kjøkken, elektrisk anlegg, innvendige vannledninger, utvendig terrasse utenfor stue. Ellers etterisolering og ny kledning på det meste av boligen samt en del vinduer ca 2008/09
Ellers er det og foretatt en del oppgradering av innvendige overflater de siste 10 årene.
Boligen framstår generelt i bra stand men kan påregnes noe oppgraderinger de nærmeste årene som de eldste vinduene, takrenner samt at taktekkning er langt ut i forventet levetid og det vil være påregnelig med oppradering de nærmeste årene.
Vises ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med stål/aluminiumsplater av eldre dato. Taktekking opplyses ut fra tidligere rapport være lagt oppå gammelt taktekkning av etternitt. Nyere profilerte stålplater på takoverbygd inngangsparti.
Takrenner og nedløpsrør av stål. Heldekkende pipebeslag og luftehatter av stål. Opplagt takstige til pipe som er i bruk
Yttervegger av trekonstruksjoner fra de respektive byggeår. Deler av yttervegger opplyses fra tidligere rapport å være etterisolert men med ukjent tykkelse på isolering. Kledning med liggende og stående malt panel. Profilert list i brystningshøyde under liggende kledning. Ut fra det som kunne avdekkes er det trolig ikke etterisolert yttervegg på stue mot nordøst.
Saltakskonstruksjon med kaldloft oppført med sperrekonstruksjoner med alder ut fra alder på da de enkelte deler av boligen er oppført
Adkomst til eldste del via luke på loftsgang.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som toppsvingvinduer og enkelte som sidehengslet 2 fags vinduer. Noe ukjent alder men ut fra rapport vinduer fra 2008/09 men montert av tidligere eier etter 2014
Bygningen har på vegg i stue mot nordøst malte trevinduer som fastkarm med 2-lags glass. I kjeller er det trevinduer med enkle glass trolig fra byggeår
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags blyglass i trapperom.
Vindu på 1 soverom har malt trevinduer med 2-lags glass. Ukjent alder men trolig fra 1960 tallet
Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre i stue, soverom i 2. etasje og i stue 1. etasje med malte balkongdører i tre.
Ytterdør biinngang som tredør med malt panel utvendig og innvendig og ytterdør i kjeller som malt tredør med innvendig malt finerplate
Terrasse utenfor stue anlagt på trepillarer som er anlagt på trematerialer som er lagt på terreng som trolig er i hovedsak av steinfylling.
Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver. Noe ukjent alder men oppgradert i perioden 2014-2018
Terrasse i 2. etasje utenfor soverom som tak over biinngang og bod i 1. etasje. Konstruksjon med ukjent oppbygging da det var mye snø som ga liten mulighet til vurdering men antas at det er papptekking.
Rekkverk som tett utførelse med liggende malt kledning
Utvendig trapper av impregnerte materialer.
Trapp vurderes i bra stand. Er uten rekkverk men det er lavt ned til terreng slik at det ikke vurderes behov for rekkverk

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater der gulv er med laminat, skipsgulv, belegg, tregulv og ubehandlet betonggulv, vegger med malte panelplater og trepanel og tak med malte/folierte takplater, malt panel, malt Mdfpanel og i stue med strie og synlige takåser. Noe ukjent angående alder men trolig er mye overflater oppgradert mellom 2014 og 2018 samt at gulv i stue er oppgradert av dagens eier.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Opplyses i tidligere rapport at etasjeskiller i kjøkken/spisestue, gang og badrom i 1. etasje er forsterket, opprettet og etterisolert samt at dagens eier har utført tiltak med isolering i etasjeskille stue i forbindelse med etablering av vannbåren gulvvarme. Ellers er konstruksjon i hovedsak fra de enkelte årstall der de er oppgradert.r.

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

Boligen har mursteinspiper av teglstein der pipe i Kjøkken/spisestue ikke er i bruk og er ikke tilkoblet ildsteder. Pipe i stue er med innlagt stålrør. Sotluke i stue. Tilkoblet vedovn anlagt på stållate av dagens eier. Pipe som ikke er i bruk er trolig fra opprinnelig byggeår mens pipe i stue er trolig fra 1976 da bygningen ble tilbygget, Rom under terreng der gulv er av betong og med belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Utforet yttervegg i bod mot sørøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter

Bygningen har under deler av bygningenm krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst utenfra under tilbygg stue Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje med trelignende finer i trinn. Rekkverk med håndlist og vertikale profilerte trespiler. Trapper vurderes i normalt bra stand uten større avvik men noe mindre sår i repo.

Kjellertrapp som lakkert tretrapp.

Innvendige dører som malte glatte finerdører, malte profilerte lettdører og enkelte malte heltredører. Noe ukjent alder men trolig i forbindelse med de enkelte tilbygginger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom i 1 etasje er totalrenovert i 2017. Rommet har støpt golv med vannbåren varme. Overflater med fliser på vegger og gulv, og himling belagt med malte slette plater med innfelte spotter. Rommet inneholder en dusjnise, badekar, vegghengt toalett, benkeplate med servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via fuktstyrt vifte.

Baderom i 2. etasje ble etablert i 2015. Rommet har støpt golv med vannbåren varme. Overflater med fliser på golv og vegger, samt en vegg og himling med malte slette plater. Innfelte spotter i himling. Rommet har takvindu og er innredet med plassbygd benk med servant, dusjnise og vegghengt toalett. Ventilasjon via fuktstyrt avtrekksvifte.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken renoverert i 2015 med åpen løsning mot spisestue. Takhøy innredning fra Ikea med høyglans slette fronter. Integreerte hvitevarer med komfyr og microovn i høgskap. Heltre benkeplate med dobbel vaskekum i porselen og nedfelt keramisk komfyrtopp. Plass for Side by side kjøøl/fryseskap.

Det er fritthengende kjøkkenventilator i rustråfritt stål og glass med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i kjeller. det meste i forbindelse med våtrom og kjøkken i 2015 og 2017

Det er avløpsrør av plast med mye oppgradert i forbindelse med våtrom og kjøkken i 2015 og 2017

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt fra alder på de spesifikke bygninger

Luft til vann varmpumpe tilkoblet sentral for vannbåren varme i gulv på stue, spisestue/kjøkken og begge våtrom.

Radiatorovner i enkelte rom. Varmepumpe fra 2022 mens mye av vannbåren varme er fra 2015-2017 da våtrom og kjøkken ble oppgradert.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannbåren varme med fordelerstokker åpent plassert i bod i kjeller. Vannbåren varme i gulv i stue, Spisestue/kjøkken og begge våtrom.

Sikringskap fra 2018 plassert i trappeoppgang til 2. etasje med 16 fordelingskurser med automatsikringer

Brannslukningsapparat plassert i kottrom under trapp. Bygningen er tilkoblet Verisure varslingsanlegg med røykvarsler i flere rom samt varslere i kjøkken som utløses av varme

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn men ut fra det som kunne avdekkes står bakre del av bygningen på fjell

Dreneringen opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra 2004 men trolig ikke langs langvegg mot nordøst og gavlvegg mot sørøst grunnet fjell. Og noe ukjent angående vegg mot vest da tilbygget står på pillarer. Noe synlig grunnmursplast men det meste under terrengnivå. Ikke avdekket spesielle negative forhold men det må påregnes noe vann langs fjell i krypkjeller da vann ledes langs fjell.

Bygningen har betonggrunnmur utvendig pusset og malt. Betongpillarer under tilbygg bod og vindfang ved innkjørsel

Noe varierende terrengforhold men boligen er oppført i hovedsak på skrånende fjellterreng. Snø på bakken ved befarings ga begrenset vurdering men ut fra det som kunne avdekkes er det begrenset fall fra mur.

Utvendige vann og avløpsledninger er av plast med med noe ukjent alder. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg. Ikke opplyst om avvik eller svekket funksjon slik at vann og avløpsrør vurderes i bra stand men kan foretas nærmere undersøkelser angående alder Det er oljetank i glassfiber av ukjent alder plassert i krypkjeller. Oljetank er ikke i bruk

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mindre avvik på rominndeling

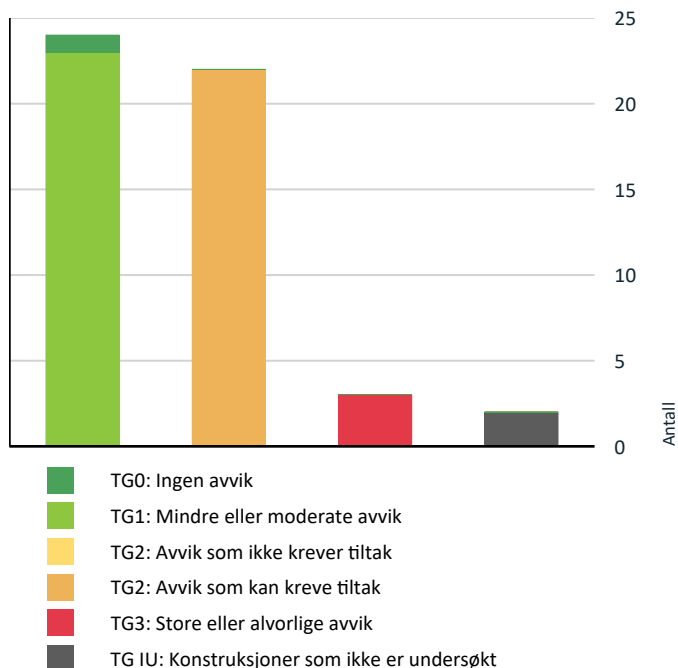
Garasje

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

Vedlagte godkjente tegninger har større avvik ut fra dagens garasje

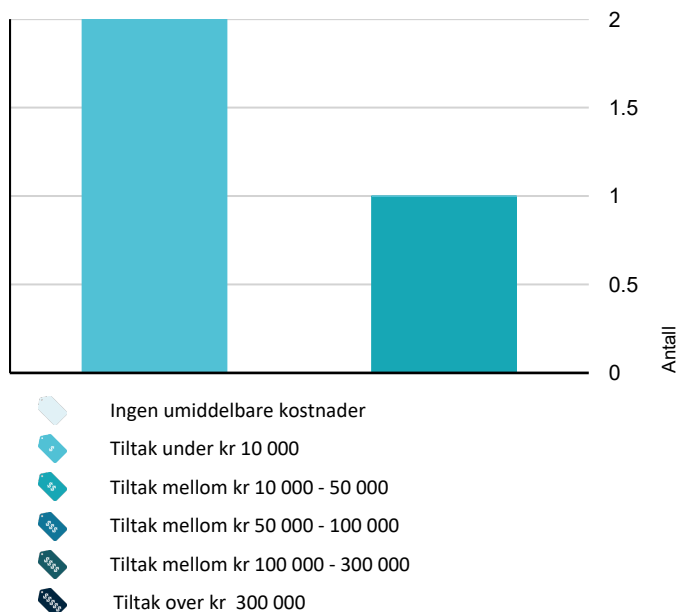
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindu på 1 soverom [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [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 > Fastkarmvindu i stue [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Blyglass i trapperom [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør biinngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Tilbygging i 1976

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold men spesielt mye fra 2014-2018

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Deler av stue, deler av gang/vindfang og deler av bad/vaskerom i 1. etasje
1996	Tilbygg	Deler av bod 1. etasje
2015	Modernisering	Kjøkken
2015	Modernisering	Bad 2. etasje
2017	Modernisering	Bad/vaskerom 1. etasje
2014	Modernisering	Fra 2014- 2017 oppgradert med noe etterisolering og ny kledning, terrasser, vannbåren varme, vannrør som rør i rør, en del overflater samt noe vinduer

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med stål/aluminiumsplater av eldre dato. Taktekking opplyses ut fra tidligere rapport være lagt oppå gammelt taktekking av eternitt. Nyere profilerte stålplater på takoverbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er med noe ukjent alder men eldste del trolig fra 1980/90 tallet. Opplyses fra tidligere rapport at taktekkingen er lektet opp på tidligere eternitttak som ved eventuelt oppgradering krever spesielle tiltak da det trolig inneholder asbest

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Må foretas nærmere undersøkelser angående taktekking når taket er fritt for snø men ut fra alder kan det ikke utelukkes tiltak på både taktekking og undertak da svekkelser kan medføre lekkasjer.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål
Heldekkende pipebeslag og luftehatter av stål. Opplagt takstige til pipe som er i bruk

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Store deler av takrenner er av eldre dato og ikke oppgradert i forbindelse med da takteking ble lagt og utelukkes ikke at eldste del av renner er fra 1960 tallet. Deler av takrenner er med en del nedbøyning samt at det mangler endestykke på ende mot inngangsparti. Det er og lagt nytt takforbeslag utenpå eldre bordtakbeslag. Taket mangler snøfangere og ut fra da takteking ble lagt var det krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes oppgradering på kort sikt av eldste del av takrenner grunnet alder/slitasje og utettheter samt noe rustdannelser. Anbefales montering av snøfangere grunnet sikkerhet og spesielt i området der det naturlig ferdes folk



Manglende endestykke på takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra de respektive byggeår. Deler av yttervegger opplyses fra tidligere rapport å være etterisolert men med ukjent tykkelse på isolering. Kledning med liggende og stående malt panel. Profilert list i brystningshøyde under liggende kledning. Ut fra det som kunne avdekkes er det trolig ikke etterisolert yttervegg på stue mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjon vurderes i bra stand men vegg mot nordøst er ikke etterisolert og er med kledning trolig fra 1976 boligen ble påbygd. Kledningen har god lufting men det mangler musesikring som kan medføre inntrengning av skadedyr. Manglende innkledning og takkasse i gavl på takutstikk takoverbygg inngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes oppgradering av yttervegg i stue mot nordaust grunnet alder samt at det anbefales montering av musesikring for å hindre inntrengning av skadedyr. Anbefales kledning av takutstikk på takoverbygg inngang for å hindre inntrengning av fugl/skadedyr



Manglende kledning takutstikk

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltakskonstruksjon med kaldloft oppført med sperrekonstruksjoner med alder ut fra alder på da de enkelte deler av boligen er oppført Adkomst til eldste del via luke på loftsgang. T

Vurdering av avvik:

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Det ble utenfor baderom i 2. etasje registrert isdannelse og istapper som indikerer luftlekkasje/varmetap fra baderommet. Noe ukjente forhold angående lufting av konstruksjon men ut fra det som kunne registreres på kaldloft er det ikke luftesjikt mellom isolasjon i tak og undertak av tretto. Stedvis noe missfarging av undertaket som trolig skyldes kondensering men ikke avdekket svekkelser som råte.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales videre undersøkelser angående isolering/ventilering av konstruksjon og ved eventuelt oppgradering av taktekkning anbefales det tiltak for å sikre god ventilering av konstruksjon



Istapper tak utenfor baderom 2. etasje



Noe mindre missfarging undertak samt manglende ventilering over isolasjon

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som toppsvingvinduer og enkelte som sidehengslet 2 fags vinduer. Noe ukjent alder men ut fra rapport vinduer fra 2008/09 men montert av tidligere eier etter 2014

TG 2 Fastkarmvindu i stue

Bygningen har på vegg i stue mot nordøst malte trevinduer som fastkarm med 2-lags glass. I kjeller er det trevinduer med enkle glass trolig fra byggeår

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fastkarmvinduer i stue fra 1976 og langt ut i forventet levealder men vurderes funksjonell uten spesielle konstruksjonsmessige avvik. Vinduer i kjeller er med en del slitasje utvendig samt med begrenset isolering da det kun er enkle glass

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for straktiltak på vinduer i stue men ut fra alder kan det ikke utelukkes oppgradering de nærmeste årene og kan tas i sammenheng med eventuelt etterisolering og kledning av vegg. Angående vinduer i kjeller kan tiltak vurderes ut fra framtidig bruk men alder og tilstand tilsier at det kan påregnes noe oppgraderinger.

TG 2 Blyglass i trapperom

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags blyglass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med noe ukjent alder men trolig fra 1976 da boligen ble tilbygget. Vurderes i normalt bra stand men er langt ut i forventet levealder og har noe begrenset isoleringsevne ut dagens vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vurderes ikke ut fra alder snarlige tiltak men kan vurderes oppgradering i forhold til isoleringsevne på slike vinduer.

! TG 3 Vindu på 1 soverom

Vindu på 1 soverom har malt trevinduer med 2-lags glass. Ukjent alder men trolig fra 1960 tallet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindu kan ikke lukkes og er med råteskader

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Påregnes oppgradering på kort sikt da det er med råteskader og ikke kan lukkes

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Dører

Bygningen har på soverom i 2. etasje og i stue 1. etasje malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Begge balkongdørene er langt ut i forventet levealder der dør på soverom i 2. etasje er vanskelig lukke samt med mindre råteskader. Dør i stue utett mellom karm og dørblad og med generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Ut fra tilstand og mangelfull funksjon må det påregnes oppgradering på kort sikt på begge balkongdørene

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Ytterdør biinngang

Tilstandsrapport

Ytterdør biinngang som tredør med malt panel utvendig og innvendig og ytterdør i kjeller som malt tredør med innvendig malt finerplate

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med noe ukjent alder men trolig er dører av noe eldre dato men malte overflater i senere år. Dør biinngang tar noe i terskel ellers er dør i kjeller med normal funksjon ut fra bruk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnes noe justering av dør til biinngang for å hindre at den tar i karm som over tid kan medføre noe slitasje og redusert levetid

TE1 Hovedytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør som vurderes i bra stand men med noe påregnelige bruksmerker på karm

TE1 Skyvedør i stue

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre i stue. Dør vurderes i bra stand med normal funksjon

Årstill: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TEIU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue anlagt på trepillarer som er anlagt på trematerialer som er lagt på terreng som trolig er i hovedsak av steinfylling. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverkkstaver. Noe ukjent alder men oppgradert i perioden 2014-2018

Årstill: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Mye snø på befaring som ga en begrenset mulighet for vurdering. No begrenset rekkverk på ende mot nordøst men må vurderes nærmere høydeforskjell når det er fritt for snø. Veg nivåforskjell påover 50 cm kreves rekkverk. Da terrasse er anlagt på bakken vil det være usikkerhet angående eventuelle bevegelser men ut fra det som kunne avdekkes er det steinfylling

TE2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse i 2. etasje utenfor soverom som tak over biinngang og bod i 1. etasje. Konstruksjon med ukjent oppbygging da det var mye snø som ga liten mulighet til vurdering men antas at det er papptekking. Rekkverk som tett utførelse med liggende malt kledning

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Begrenset vurdering av konstruksjon og tettesjikt da det var mye snø på terrasse ved befaring og det er ukjente forhold angående ventilering av konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Må foretas nærmere undersøkelser når det er fritt for snø men tettesjikt er trolig av noe eldre dato og det kan ikke utelukkes oppgradering for å opprettholde tetthet. Kunne ikke avdekkes innvendig forhold

TE1 Utvendige trapper

Utvendig trapper av impregnerte materialer. Trapp vurderes i bra stand. Er uten rekkverk men det er lavt ned til terreng slik at det ikke vurderes behov for rekkverk

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater der gulv er med laminat, skipsgulv, belegg, tregulv og ubehandlet betonggulv, vegger med malte panelplater og trepanel og tak med malte/folierte takplater, malt panel, malt Mdfpanel og i stue med strie og synlige takåser. Noe ukjent angående alder men trolig er mye overflater oppgradert mellom 2014 og 2018 samt at gulv i stue er oppgradert av dagens eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med noe varierende tilstand men gulv i kjøkken/spisestue er med mye oppsvelling i skjøter og delvis med noe ufagmessig utførelse der det langs vegger og treskler er synlige ender av laminatgulv
Belegg på en bod i kjeller med slitasje og har løsnet i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes noe oppgradering av laminatgulv i stue på kort sikt da det er stedvis med mye oppsvelling i skjøter. Ellers kan tiltak tas over noe tid og behov

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Opplyses i tidligere rapport at etasjeskiller i kjøkken/spisestue, gang og badrom i 1. etasje er forsterket, opprettet og etterisolert samt at dagens eier har utført tiltak med isolering i etasjeskille stue i forbindelse med etablering av vannbåren gulvvarme. Ellers er konstruksjon i hovedsak fra de enkelte årstall der de er oppgradert.

Ingen spesielle avvik men deler er av noe eldre dato og det kan påregnes mindre avvik i forhold til dagens krav og normer.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper av teglstein der pipe i Kjøkken/spisestue ikke er i bruk og er ikke tilkoblet ildsteder. Pipe i stue er med innlagt stålrør. Sotluke i stue. Tilkoblet vedovn anlagt på stållate av dagens eier. Pipe som ikke er i bruk er trolig fra opprinnelig byggeår mens pipe i stue er trolig fra 1976 da bygningen ble tilbygget,

Årstall: 1976

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Angående pipe fra byggeår så har denne avvik ut fra forskriftskrav men da denne ikke er tilkoblet ildsteder er dette ikke vurdert i denne rapporten

Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuelt ny bruk av pipe fra byggeåret må det påregnes større tiltak for å tilfredsstillte brannsikkerhet

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Utforet yttervegg i bod mot sørøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble i utforede yttervegger ikke registrert fuktskader men det ble registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av murvegger og betonggulv som er naturlig ut fra alder da det ikke ble benyttet dampsperre i grunn som medfører kappilærøppsug. Gulvbelegg i 1 bod løsnet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra forhold og bruk av rom i kjeller vurderes det ikke behov for større tiltak men slike rom under terreng på eldre bygninger vurderes generelt som risikokonstruksjoner og det anbefales jevnlig kontroll.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har under deler av bygningenm krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst utenfra under tilbygg stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forhold i krypkjeller vurderes tilfredsstillende da det ikke er registrert fuktskader i konstruksjon. Terreng er med mye fjell og det kan stedvis registreres mindre fukt som skyldes at vann renner langs fjell

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for tiltak da forholdet vurderes tilfredsstillende men krypkjeller er risikokonstruksjoner med tanke på fuktskader og anbefales jevnlig undersøkelser Det anbefales generelt å anlegge dampsperre på grunn for å hindre avdampning av fukt og kan vurderes.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje med trelignende finer i trinn. Rakkverk med håndlist og vertikale profilerte trespiler. Trapper vurderes i normalt bra stand uten større avvik men noe mindre sår i repo.

Tilstandsrapport

TG 3 Kjellertrapp

Kjellertrapp som lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til kjeller som enkel tretrapp med noe bratt helning og lav høyde opp til tak i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp vurderes funksjonell ut fra bruk men anbefales montert rekkverk grunnet sikkerhet

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører som malte glatte finerdører, malte profilerte lettdører og enkelte malte heltredører. Noe ukjent alder men trolig i forbindelse med de enkelte tilbygginger.

Vurdering av avvik:

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

Dører er med varierende alder men enkelte tar i karm samt at det på en del er noe slitasje/ sårmerker på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Kan påregnes noe tiltak på dører som tar i karm ellers kan tiltak vurderes etter behov.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje ble etablert i 2015. Rommet har støpt golv med vannbåren varme. Overflater med fliser på golv og vegger, samt en vegg og himling med malte slette plater. Innfelte spotter i himling. Rommet har takvindu og er innredet med plassbygd benk med servant, dusjnise og vegghengt toalett. Ventilasjon via fuktstyrt avtrekksvifte.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og 1 vegg med malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk i dusjsone er målt til 10 mm mens det ellers i rommet er manglende fall.

Årstall: 2015

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 påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet har ikke fall til sluk utenom selve dusjsonen og ved eventuelt lekkasje fra vanntilkoblet utstyr kan vann renne ut ved dør der det ikke er opphøyet terskel/membran. Totalt er det høydeforskjell på 16 mm fra terskel til sluk i dusjsone der det er anbefalt 25 mm høydeforskjell. Enkelte fliser innenfor dør er løse samt at det er bom under flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales tiltak for å hindre eventuelt vann å trenge ut i gang. Dette kan utføres ved å føre tettesjikt 15 mm over ferdig gulv ved dør som er krav ved flatt gulv.

Påregnes tiltak angående løse fliser samt at forhold angående bom under enkelte fliser holdes under oppsikt med tanke på at fliser kan løsne.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er avvik:

På en vegg er det malte plater og gulvlist. Ukjente forhold angående membransjikt da dette skal føres opp på vegg for å hindre vann å trenge ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:

Kan anbefales innhenting av dokumentasjon på utførelse hvis dette finnes. Eller må det foretas undersøkelser angående membran på vegg med malte plater. Ved manglende membran/tettesjikt kan det medføre at vann trenger ut i tilstøtende rom ved eventuelt lekkasjer fra vanntilkoblet utstyr. Og spesielt da gulv er flatt slik at det er begrenset mulighet for at lekkasjevann ledes til sluk.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med plassbygd benk med servant, dusjnise og vegghengt toalett.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte med isolert avtrekkskanal på kvistrom ført ut gjennom gavlveg. Tilluftsspalte mellom terskel og dørblad

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Uisolert avtrekkskanal på kvistrom kan medføre kondensering og fukt på kvistrom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

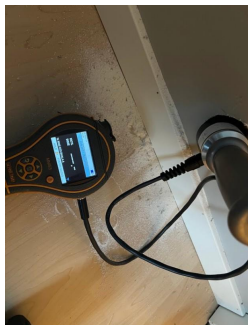
Anbefales isolering av avtrekkskanal for å hindre kondensering som på sikt kan medføre fuktskader.



2.ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av Protimeter MMS 3.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom i 1 etasje er totalrenovert i 2017. Rommet har støpt golv med vannbåren varme. Overflater med fliser på vegger og gulv, og himling belagt med malte slette plater med innfelte spotter. Rommet inneholder en dusjnisse, badekar, vegghengt toalett, benkeplate med servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via fuktstyrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall fra dør mot sluk under badekare målt til 15 mens det i dusjsone er noe varierende men ca. 10 mm. Vurderes tilfredstillende fall da dusjvann og eventuelt lekkasjevann fra y\utstyr vil ledes til sluk forutsatt fungerende avrenning i sluker.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt men forhold angående tettesjikt og sluker vurderes tilfredstillende og det ble registrert slukmansjett i sluker.

Sluk under badekar har noe begrenset tilgjengelighet uten å demontere frontpanel eller ta fram badekar

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Angående sluk under badekar anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.



Sluk dusjnise



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder en dusjnise, badekar, vegghegt toalett, benkeplate med servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan anbefales undersøkelser angående synliggjøring av eventuelt lekkasje i innebygget toalettsistene.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i gang mot våtsone. Grunnet konstruksjon ble det kun målt relativ luftfuktighet i vegg samt at svill ble visuelt vurdert. Relativ luftfuktighet ble målt til 41% som vurderes som normalt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken renoveret i 2015 med åpen løsning mot spisestue. Takhøy innredning fra Ikea med høyglans slette fronter. Integrerte hvitevarer med komfyr og microovn i høgskap. Heltre benkeplate med dobbel vaskeum i porselen og nedfelt keramisk komfyrtopp. Plass for side by side kjøl/frysenskap.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsgjaver

Vurdering av avvik:

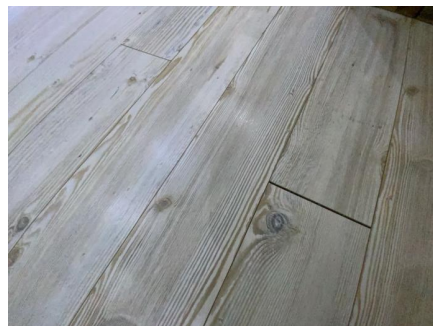
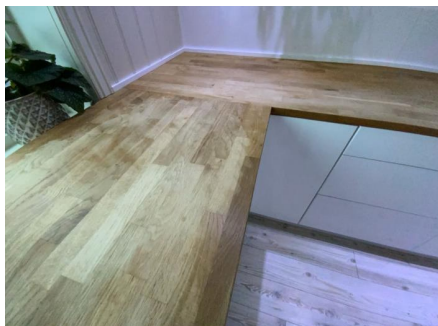
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det er mye utselling av laminatgulv i kjøkken/ spisestue. Selve innredningen vurderes generelt i bra stand men en del overflateslitasje på heltre benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes overflatebehandling av benkeplate for å opprettholde tilstand og levetid. Ellers må det påregnes oppgradering av laminatgulv de nærmeste årene.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er fritthengende kjøkkenventilator i rustfritt stål og glass med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsgjaver

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i kjeller. Oppgradert i forbindelse med våtrom og kjøkken i 2015 og 2017

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast med mye oppgradert i forbindelse med våtrom og kjøkken i 2015 og 2017

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt fra alder på de spesifikke bygninger

TG1 Varmesentral

Luft til vann varmpumpe tilkoblet sentral for vannbåren varme i gulv på stue, spisestue/kjøkken og begge våtrom. Radiatorovner i enkelte rom. Varmepumpe fra 2022 mens mye av vannbåren varme er fra 2015-2017 da våtrom og kjøkken ble oppgradert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med fordelerstokker åpent plassert i bod i kjeller. Vannbåren varme i gulv i stue, Spisestue/kjøkken og begge våtrom.

TG1 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.

Sikringskap fra 2018 plassert i trappeoppgang til 2. etasje med 16 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)?

Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser om at samsvarserklæring ligger i boligmappa.

Inntak og sikringsapparat

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Ut fra at sikringsapparat og mye av elektrisk anlegg er oppgradert de siste 10 år vurderes anlegg i bra stand men undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og anlegget er derfor vurdert ut fra alder og opplysninger og ved nærmere kontroll anbefales å kontakte elektroinstallatør.

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 plassert i kottrom under trapp. Bygningen er tilkoblet Verisure varslingsanlegg med røykvarslere i flere rom samt varslere i kjøkken som utløses av varme. Menerkes at avtale med Verisure ikke følger boligen ved salg

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn men ut fra det som kunne avdekkes står bakre del av bygningen på fjell

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra 2004 men trolig ikke langs langvegg mot nordøst og gavlvegg mot sørøst grunnet fjell. Og noe ukjent angående vegg mot vest da tilbygget står på pillarer. Noe synlig grunnmursplast men det meste under terrengnivå. Ikke avdekket spesielle negative forhold men det må påregnes noe vann langs fjell i krypkjeller da vann ledes langs fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur utvendig pusset og malt. Betongpillarer under tilbygg bod og vindfang ved innkjørsel

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert mindre sprekkdannelser men i begrenset omfang. Mye snø på bakken som ga noe begrenset vurdering

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De avvik som ble registrert ved befaring vurderes som begrenset anses det ikke behov for større tiltak. Opplyses i tidligere salgsoppgave om noe synlig armering og anbefales videre undersøkelser da dette ikke ble avdekket ved befaring

TG 10 Terrenghorhold

Noe varierende terrenghorhold men boligen er oppført i hovedsak på skrånende fjellterreng. Snø på bakken ved befaring ga begrenset vurdering men ut fra det som kunne avdekkes er det begrenset fall fra mur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Anbefales nærmere undersøkelser angående spesielt terreng rundt mur når det er fritt for snø. Det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er av plast med noe ukjent alder. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg. Ikke opplyst om avvik eller svekket funksjon slik at vann og avløpsrør vurderes i bra stand men kan foretas nærmere undersøkelser angående alder

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber av ukjent alder plassert i krypkjeller. Oljetank er ikke i bruk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon angående oljetank og det anbefales nærmere undersøkelser da det fra 2020 ble forbudt med bruk av fossilt brensel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales nærmere undersøkelser og det kan ikke utelukkes sanering av tank.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1968

Kommentar

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i 1 etasje trolig oppført på 1980 tallet. Bygningen er oppført på ringmur og deler med støpt gulv på grunn ellers tregulv. Veggkonstruksjon i bindingsverk med stående malt kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater. Garasjeport som vippeport i tre og ytterdør i tre.

Garasjen framstår med begrenset vedlikehold og er med normal påregnelig slitasje men med en del råteskader og spesielt på takutstikk på side mot vest. Betonggulv med oppsprekking og forvitring.

Må påregnes en del oppgradering av garasje de nærmeste årene

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

194 m²/194 m²

Enebolig: Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, 4 Gang, 4 Bod, 2 Vindfang, 4 Soverom, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

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 tilstand med vurderte behov for oppgraderinger

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Storfuruvegen 6 ,7822 BANGSUND 139 m ² 1982 4 sov	03-10-2022	2 400 000	2 250 000		2 250 000	16 187
2 Nybrottsvegen 6 ,7822 BANGSUND 129 m ² 1968 5 sov	27-01-2021	2 000 000	2 000 000		2 000 000	15 504
3 Bangsundvegen 36 ,7822 BANGSUND 148 m ² 1882 3 sov		1 490 000	2 025 000		2 025 000	13 682
4 Flakkalauta 2 ,7822 BANGSUND 145 m ² 1973 4 sov	26-05-2020	1 980 000	1 980 000		1 980 000	13 655
5 Klingavegen 1287 ,7822 BANGSUND 170 m ² 1968 4 sov	15-02-2023	2 250 000	2 200 000		2 200 000	12 941
6 Klingavegen 1287 ,7822 BANGSUND 170 m ² 1968 4 sov	17-08-2021	2 150 000	2 150 000		2 150 000	12 647
7 Storfuruvegen 3 ,7822 BANGSUND 172 m ² 1986 5 sov	22-09-2020	1 750 000	1 700 000		1 700 000	9 884
8 Kjeldavegen 16 ,7822 BANGSUND 177 m ² 1911 6 sov	24-06-2020	1 690 000	1 690 000		1 690 000	9 548

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	24 708
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 730 000
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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000

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 optas av yttervegger.



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

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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	118			118	43
2.Etasje	50			50	11
Kjeller	26			26	
SUM	194				54
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Gang , Gang 2, Bod , Vindfang , Vindfang 2		
2.Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Gang , Bod		
Kjeller	Bod , Bod 2, Gang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik på rominndeling

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedlagte godkjente tegninger har større avvik ut fra dagens garasje

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	33
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Rune Andre Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	34	26	118	0	2394.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Flakkalauta 6							
Hjemmelshaver	Pedersen Rune Andre						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom i etablert boligområde like nordvest for Sentrum på Bangsund. Kort avstand til barnehage, skole, idrettsplass og småbåthavn. Avstand til Namsos sentrum ca 15 km.

Adkomstvei

Enkel adkomst fra offentlig veg. Fra Fylkesveg 17 følg veien helt ned til Kjeldavegen. Ta til høyre inn på Kjeldavegen og deretter til høyre igjen etter ca. 130 meter inn til Flakkalauta

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Inngår i kommunens arealplan.

Om tomten

Skrånende tomt opparbeidet med noe plen og busker

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke 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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/QR2176>

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