

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Fjellvegen 2A , 7803 NAMSOS

 NAMSOS kommune

 gnr. 65, bnr. 1293

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 19224-1391

Referansenummer: SN7284

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

## Rapportansvarlig



Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Tomannsbolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag på tak i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til loftet er via en uisolert luke med skyvestige.

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Hovedtyngden er skiftet i tidsrommet 2005 til 2020.

Bygningen har hovedytterdører i tre med 2-lags glass og balkongdør i tre med 2-lags glass. Dørene er skiftet i tidsrommet 1985 til 2005.

Det er etablert balkonger / terrasser i tre fundamentert til grunnen og forankret til husvegg.

Utvendig trapp i impregnert treverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har trepanel, malt trepanel, malte plater og malt tapet. Innvendige tak har malte overflater, malt panel og himlingsplater.

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2022, ukjent alder på vedovn.

Gulv i etasjen består er av furu og belegg. Veggene har malt tapet og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har en tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har malt panel. Taket har malt panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra dør til sluk/dusjkabinett. Lokalt fall under dusjkabinett var ikke mulig og kontrollere. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, skyllekum og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapp bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt. Det ble montert våtromsplater på 2 vegger i 2014 ifb. med en fuktskade i rommet.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall / gulvet inn mot sluk er tolnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod / åpen vegg mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt innvendig tak. Utstyrt med servantskap og wc.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er plastrør fra 2005 til bad i 1.etg.

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og plastrør fra 2005.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Deler av dreneringen har ukjent alder. Drenering foran ytterdør og på deler av gavlvegg er fra 2015.

Bygningen har betonggrunnmur, inngangsparti/bad har åpen fundamentering over støpte pilarer.

Bygningen ligger i et skrått hellende terreng. Det opplyses at det er lagt ned drenerør i overkant av eiendommen mot vest for bedre bortføring av tilsig / overflatevann.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

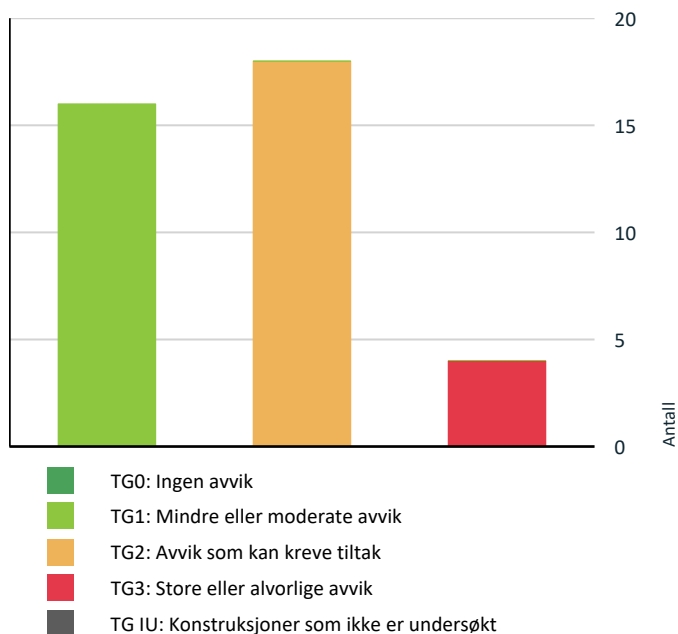
### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnende har ikke mottatt tegninger.

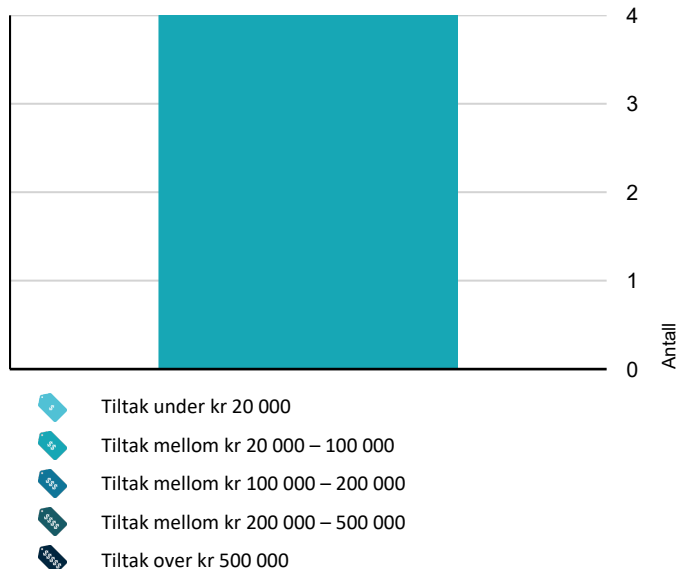
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1968

### Kommentar

Matrikkelrapport

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Oppussing av bad 1.etg.
2005	Modernisering	Lagt opp nye vannrør til bad 1.etg.
2005	Modernisering	Montert nytt sikringsskap.
2014	Modernisering	Tiltak på bad i underetasje etter fuktskade.
2015	Modernisering	Lagt ny drenering på oversiden av boligen, lags deler av gavlvegg under balkong.
2015	Modernisering	Lagt ny takteking, montert nye takrenner og nedløp.
2022	Modernisering	Rehabilitering av pipe, montert nytt røykrør.
2023	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Snødekt takteking. Det er alder på takplater som er grunnlaget for tilstandsvurderingen

### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag på tak i metall.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til loftet er via en uisolert luke med skyvestige.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er begrenset / dårlig ventilering i deler av konstruksjonen.

Pga. alder og byggemåte er det ikke montert diffusjonssperre mot kald sone.

Det er synlige tegn til aktivitet etter mus på loftet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Diffusjonssperre bør monteres ifb. med en oppussing av underliggende etasje. Ventilering av konstruksjonen over vindfang og bad bør forbedres.

Ytterligere undersøkelser bør utføres for å kartlegge omfang og årsak til aktivitet etter mus på loftet.



Ingen symptomer på skadelig fukt rundt fuktmerker i undertak/konstruksjon

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Hovedtyngden er skiftet i tidsrommet 2005 til 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdører i tre med 2-lags glass og balkongdør i tre med 2-lags glass. Dørene er skiftet i tidsrommet 1985 til 2005.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes, hovedytterdør må justeres. Beslag under terskler må monteres.



Det er ingen god tetting / beslag under dørterskler.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert balkonger / terrasser i tre fundamentert til grunnen og forankret til husvegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er mangelfull ferdigstilling ut mot rekkverk / rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Setninger i balkong.



Setninger i balkong.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utvendig trapp i impregneret treverk.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har trepanel, malt trepanel, malte plater og malt tapet. Innvendige tak har malte overflater, malt panel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det mangler ferdigstilling i enkelte rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater har behov for tiltak / ferdigstilling for å lukke avviket.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av skade/skader.



Det er råte i konstruksjonen over innvendig hjørne.



Det måles høyt innhold av fukt med skadepotensiale på kontrollert sted i etasjeskille.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2022, ukjent alder på vedovn.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulv i etasjen består er av furu og belegg. Veggene har malt tapet og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres forekomst av mineralutslag i overgang gulv vegg i kott under trapp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Observasjoner over tid må utføres for å bekrefte eller avkrefte videre utvikling over tid.



Ingen symptomer på skdelig fukt i hulltakingen.

## TG 3 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Det er høy luftfuktighet i krypkjeller / høyt skadepotensiale.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til bod i underetasjen mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

## Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Veggene har malt panel. Taket har malt panel.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra dør til sluk/dusjkabinett. Lokalt fall under dusjkabinett var ikke mulig og kontrollere. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70 mm.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Malt panel er et uegnet materiale for bruk i våtsoner.

Det er for liten oppkant rundt rørgjennomføringer i gulvet, gir økt risiko for lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Avvik rundt rørgjennomføringer i gulvet bør utbedres.



Sluk under dusjkabinett.



Det er ingen tettemansjett / liten oppkant på gulvbelegget rundt rørgjennomføringer i gulvet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, skyllekum og dusjkabinett.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapp bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen symptomer på skadelig fukt i hulltakingen

## U. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

## U. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt. Det ble montert våtromsplater på 2 vegger i 2014 ifb. med en fuktskade i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Fliser må skiftes.

## U. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall / gulvet inn mot sluk er tolnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

#### 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 dørterskel 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.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det er svertesopp i silikonfubger i overgangen mellom gulv og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Skader i flis bør byttes.

## U. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

# Tilstandsrapport

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Bruken av dusjkabinett med tette vegger må videreføres i påvente av en oppgradering. Det er viktig med jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Soilsluk fra byggeår.



Utettheter ved rørgjennomføringer i vegg ved dusjkabinett.

## U. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## U. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## U. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod / åpen vegg mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen symptomer på skadelig fukt i veggkonstruksjonen mellom bad og kott.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Det er provisoriske løsninger i innredningen, høy alder på integrerte hvitevarer.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer / utskiftinger og tilpassinger for å oppnå bruksmessig god funksjon.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt innvendig tak. Utstyrt med servantskap og wc.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte og luftespalte / tilluft under dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er plastrør fra 2005 til bad i 1.etg.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

#### Avløpsrør

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og plastrør fra 2005.

## 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Kontrollert avrenningsmulighet for kondensvann bør etableres.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## 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.*

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

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.  
**2005 Montert nytt sikringsskap i 2005.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeider.**  
**- Installasjon av nytt sikringsskap i 2005.**  
**- Installasjon av ny strømmåler i 2019**
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 Kontrollrapport datert 21.08.2025 uten anmerkninger.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da deler av anlegget er av eldre årgang anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet for full visshet rundt tilstand.**

# Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer fra 2005.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Deler av dreneringen har ukjent alder. Drenering foran ytterdør og på deler av gavlvegg er fra 2015.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av utvendig grunnmursplast mangler topplist.

Det er høy fuktighet i krypkjeller som indikerer at dreneringen kan ha begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Toppliste på grunnmursplast må monteres / kompletteres.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, inngangsparti/bad har åpen fundamentering over støpte pilarer.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i pilarer.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Sprekker i grunnmur må tettes med masse egnet til formålet. Observasjoner utføres over tid for å bekrefte eller avkrefte negativ utvikling.

# Tilstandsrapport



Det er enkelte sprekker i grunnmur.

## Terrengeforhold

### Beskrivelse

Bygningen ligger i et skrått hellende terreng. Det opplyses at det er lagt ned drenerør i overkant av eiendommen mot vest for bedre bortføring av tilsig / overflatevann.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenjusteringer må utføres slik at fall på terrenget vekk fra grunnmur oppnås.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Terrenget heller stedvis inn mot grunnmur med økt belastning på dreneringen

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# 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

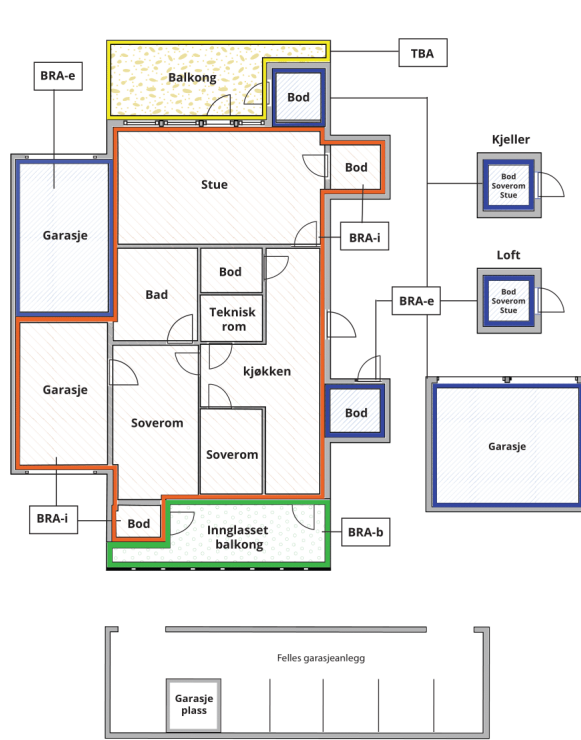
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60			60	52
U. Etasje	51			51	4
<b>SUM</b>	<b>111</b>				<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, toalettrom, kontor, bad		
U. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, bod, kott		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnende har ikke mottatt tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Viser til selgers egenerklæring.

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Frode Kvaløseter	Takstingeniør
	Bodil Ranveig Antonsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	65	1293		0	1157.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Fjellvegen 2A

### Hjemmelshaver

Antonsen Bodil Ranveig, Bjørum Heidi

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Lager/hensetning

### Byggeår

2004

### Kommentar

Matrikkelrapport

### Standard

Uthuset har åpen fundamentering oppført på pilarer. Vegger er oppført i bindingsverk kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Uisolert boddør og vindu med 1-lags glass.

### Vedlikehold

Bygningen har svikt i fundamenter. Opparbeidelse av nytt uthus er påregnelig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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