

Tilstandsrapport



Enebolig



Drevjavegen 92, 8664 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 195, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 04.04.2025

Rapportdato: 22.04.2025

Oppdragsnr.: 22412-1043

Referansenummer: DW2052

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord

Vår ref:



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.

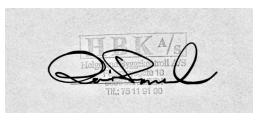
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Undertak av ventex.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Deler av taktekkingen var snødekt på befaringsdagen og er vurdert grunnet alder.

Ytterligere undersøkelser av taket anbefales da det er snøfritt.
Takrenner og taknedløp i stål. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaring.
Veggene har tømmerkonstruksjon/bindingsverk, boligen er etterisolert med 50x50 mm mineralull ifg eier.
Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Fasade/kledning har stående bordkledning av typen dobbel perlestaff.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med langsgående takåser.

Adkomst via kvistluke i gangen fra loftsetasjen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse med utgang entre på ca. 5 m².
Fundamentering er ikke kjent.
Rekkverkshøyde er målt til 88 cm.

Markterrasse på ca. 31 m² med tilgang ved inngangsparti med nedfelt jacuzzi.
Terrassedekket er av impregnerte materialer.
Fundamentert på mark.
Hovedinngangstrapp er oppbygd av impregnerte materialer.
Fundamenteringen er ukjent.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og vegg til vegg teppe. Veggene har tapet, mdf og malte plater. Innvendige tak har trepanel, mdf og malertapet.
Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med påstøpt elementpipe fra loft og over tak.

Vedovn plassert i stuen.
Sotluken er plassert på kjøkkenet.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Gulvet er av betong. Veggene har isopor. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Kjeller har adkomst via luke i gulvet.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Under inngangsparti mot sørøst er det støpt plate av betong.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv er etablert under eldre del av boligen.

Boligen har malt tretrapp med oppgang til loftetasjen.

Rekkverkshøyde er ca. 80 cm. Åpninger i rekkverk er ca. 10 cm.
Hvitmalte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Veggene har baderomsplater og malt mdf panel i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/spisestue mot våtsonen.
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er fra forskjellige tidsepoker.

Det ble fuktmålt på gulv foran kjøkkenbenk og utsatte hvitevarer uten å påvise fukt i gulv noen steder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast og kobber fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekran er påvist i kjeller.
Det bør etableres påvisning på stoppekran.

Beskrivelse av eiendommen

Synlige avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2019 med innerdel i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. VVS bereder er plassert i kjelleren og er av typen OSO, årstall er ukjent.
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet ble montert i 2017 av elektrikerfirmaet Sinus AS.

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukkingsapparat er over 10 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer for tilbygget del mot sør. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Garasje

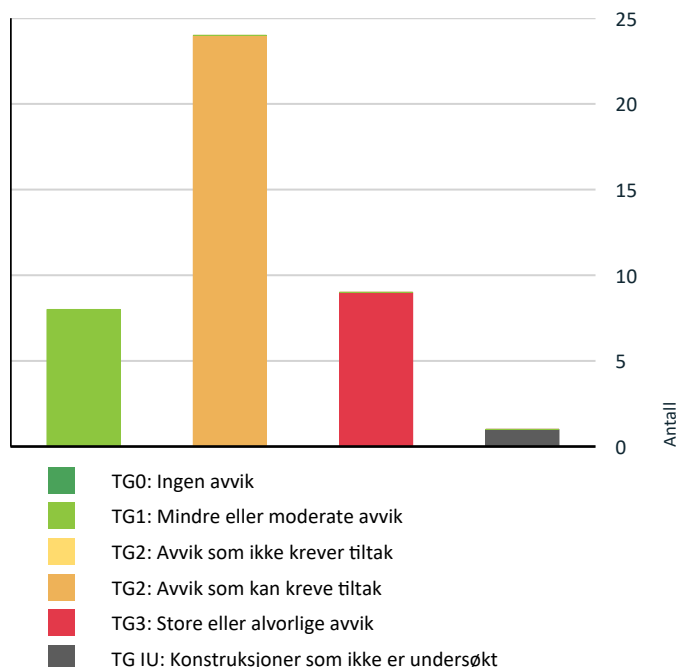
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

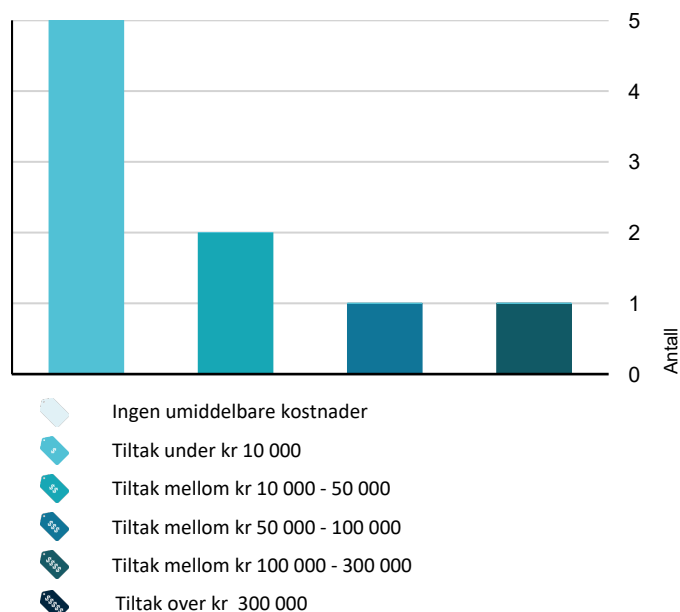
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - Kjøkken [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Kjeller. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Ytterdør 2. [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normalt bra standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Ny varmepumpe
2017	Modernisering	Ny bordkledning samt vinduer for hoved og loftsetasjen.
2017	Tilbygg	Tilbygget del, inngangsparti.
2017	Modernisering	Stedvis nye innvendige overflater
2017	Modernisering	Nytt undertak, yttertak, utvendige beslag, pipehatt og etterisolering.
2010	Modernisering	Etterisolering yttervegger.
2010	Modernisering	Nytt bad

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Undertak av ventex.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Deler av taktekkingen var snødekt på befaringsdagen og er vurdert grunnet alder.
Ytterligere undersøkelser av taket anbefales da det er snøfritt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Taktekking.



Tak sett fra drone.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp i stål. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.

En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feieing av skråtak (mer enn 6 grader helling), hvor det ikke er tilgang via for eksempel loftsluke, krever arbeidsmiljøloven at det skal være en godkjent påmontert takstige. Det kan eventuelt også påmonteres feieplata/pipeplattform i tillegg, om tilgjengeligheten til pipa krever det. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner iht. monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstille alle krav som er satt.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Beslagløsning mot vegg bør utbedres.

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfangere samt stigetrinn til pipen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pipehatt. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Taknedløp, nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur.



Det mangler snøfangere på taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Det er påvist avvik i beslagløsninger mot veggkonstruksjon.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon/bindingsverk, boligen er etterisolert med 50x50 mm mineralull ifg eier.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Fasade/kledning har stående bordkledning av typen perlestaff.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis åpninger mellom lekter/hjørnebord og musebånd. Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten. Det er påvist stedvis åpninger mellom bordkledning og vannbrett under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Musebånd må monteres der det mangler for å forhindre at skadedyr kommer seg inn i konstruksjonen.

Åpninger mot vannbrett bør tettes.

Tilstandsrapport



Åvstand bordkledning/terreng.



Manglende musetetting.



Åpninger mot vannbrett bør tettes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med langsgående takåser.

Adkomst via kvistluke i gangen fra loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og dermed ikke inspisert.
Det er ikke etablert dampsperre/plast i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påberegnes å montere dampsperre/plast i loftskillet.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen som er gjenbygget.



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.



Ingen synlig dampsperre i etasjeskillet.

Vinduer - Kjeller.

Bygningen har trevindu med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er montert plate på utsiden av vinduet, vindu er dermed begrenset inspisert.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Vindu i kjellerdel.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Vindu.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørrvrider har slakke.

Pakning og skrue i nedkant har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Slakke i dørrvrider/skader i overflate bør utbedres.



Døren har stedvis små overflateskader.



Ytterdør, hovedinngang.



Glippe mot karm, utvendig omramming.

! TG 2 Dører - Ytterdør 2.

Bygningen har malt ytterdør med inngang til spisesstue.

Døren var låst ved befaring og er dermed begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflate er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes overflatebehandling av døren.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av døren.

Tilstandsrapport



Ytterdør med inngang til spisestue



Værslitt overflate.



Markterrasse.



Terrasse hovedinngang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang entre på ca. 5 m².
Fundamentering er ikke kjent.
Rekkverkshøyde er målt til 88 cm.

Markterrasse på ca. 31 m² med tilgang ved inngangsparti med nedfelt jacuzzi.
Terrasedekket er av impregnerte materialer.
Fundamentert på mark.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Høyde rekkverk ca. 88 cm.

TG 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er oppbygd av impregnerte materialer.
Fundamenteringen er ukjent.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er krav til at trapper skal ha rekkverk/ håndløpere på begge sider i trappeløpet. Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper.

TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp er ei tretrapp.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Tapp med inngang til spisestue

TG 1 Andre utvendige forhold

Grillhytte på ca 15 m² fra 2010, fundamentert på søyler på mark. Bygget har normal slitasje og elde iht byggeår.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Grillhytte.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og vegg til vegg teppe. Veggene har tapet, mdf og malte plater. Innvendige tak har trepanel, mdf og malertapet. Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert glippe mellom skjøte på veggplater i gangen, laminat har glippe i skjøte.

Parkett har noe slitasje/skader i overflaten.

Noe manglende listverk på bod i hovedetasjen og i loftsetasjen samt manglende avslutning av gulv mot dørterskler.

Mdf tak i entré er montert med skjøter som er for nære hverandre.

Tak har noe stedvis oppsprukket maling mot takåser.

Tak i loftsetasjen har stedvis skjevheter, det er registrert luftbobler i tapetet på enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glipper/tørke i skjøter samt avslutning av gulv mot terskel bør utbedres.

Overflater fungerer med dagens tilstand.



Oppsprukket tapet.



Sprekk i hjørne vegg.

Tilstandsrapport



Glippe i skjøte laminat.



Skjevheter, gulv i gangen.



Manglende listverk, (bod)



Glippe mellom gulv og list.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Det er registrert stedvis mye knirk i gulvet i loftsetasjen.

Det er påvist skjevheter/svikt i gulvet i hoved og loftsetasjen.

Gulvåser har stedvis sprekker fra tørke.

-Normal tid før reoperasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40-80 år.

Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand. Oppretting av gulv anses ikke av taksmannen som påkrevd, men ved oppussing bør likevel dette vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Bjelker i stubbeloftsgulvet må kontrolleres nærmere.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk/svikt i gulvet.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gulvåser har stedvis sprekker.

! 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.

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.

Tilstandsrapport



Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med påstøpt elementpipe fra loft og over tak.
Peisovn plassert i stuen.
Sotluken er plassert på kjøkkenet.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipevanger mot gang i hovedetasjen og vange i loftetasjen er ikke synlig.

Peisovn er satt på løse fliser.

Ildfast plate på gulv under vedovn i stue er for liten. Hovedregelen er at ildfast plate skal dekke 30 cm foran ovnsdøren, men det er viktig å følge bruks- og monteringsanvisningen til peisovnen.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

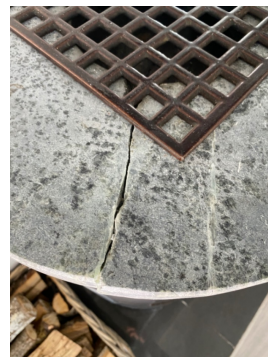
Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ildfast plate på gulv under peisovn i stue er for liten. Hovedregelen er at ildfast plate skal dekke 30 cm foran ovnsdøren, men det er viktig å følge bruks- og monteringsanvisningen til peisovnen.



Strekk i toppstein.



Peisovn.



Sprekk i ildfast stein.

Pipe og ildsted - Kjøkkenet

Boligen har mursteinspipe/ elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Vedovn plassert på kjøkkenet.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Tilstandsrapport

Det er registrert sprekk i fuge på fliser mot pipen, samt skjevheter i påstøpt del av pipe over tak.
Fliser under ildsted er ikke limt til underlaget, bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan sprekke ved belastning.
Ildfast plate mot kjøleskap har skader i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Større avstand til brennbar materiale må lages.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak bør gulv av brennbar materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Sprekk i fuger bør utbedres.

Ildfast plate mot kjøleskap må påberegnes byttes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



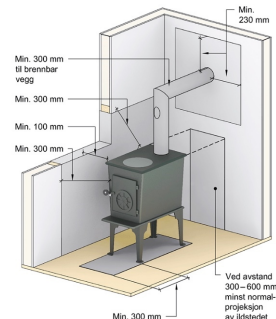
Vedovn plassert på kjøkken



Sotvann fra pipe, skjevheter i påstøpt del over tak



Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har isopor. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjeller har adkomst via luke i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjeller er ventilert via en ventil i vegg.

Trappen har råteskader i vange.

Det er registrert ekskrementer av mus i kjelleren. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke event skadeomfang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Vegger kledd med isopor må påmonteres kledning/utbedres. Ved en eventuell brann utvikler isopor giftige gasser og isopor brenner svært godt.

Råteskader i vange på trapp må utbedres for å kunne forhindre fallulykker.

Ventileringen av kjelleren bør utbedres.

Ved rehabilitering av grunnmuren anbefales det å montere grunnmursplast under bakkenivå.

Kostnadsestimat gjelder kledning mot isopor, utbedring av trapp samt ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kjeller. Det er påvist synlig fuktighet på gulv i kjeller.



Det er registrert fukt og råteskader i trapp mot gulvet.



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger mot panel i taket. Det ble ikke registrert forhøyde verdier.

! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Under inngangsparti mot sørøst er det støpt plate av betong. Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv er etablert under eldre del av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres tiltak for å kunne inspisere kryperommet og sørge for god ventilering av kryperommet.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med oppgang til loftetasjen.

Rekkverkshøyde er ca. 80 cm. Åpninger i rekkverk er ca. 10 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp innfrir ikke krav om fri høyde på minimum 2,1m. Høyden på rekkverk er for lav. Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Takhøyde i nedgang bør økes til min 2.1 m.

Håndløper bør monteres for å kunne forhindre fallulykker.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Hvitmalte formpressede dører.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Innvendig dør.



Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Badet har våtromsplater på vegger og malte panel i tak
Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malt mdf panel i tak.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist avvik i fuger.

Baderomsplater er ført ned mot gulvet. Montering av platene er ikke fagmessig, det er registrert hakk og skruer og skruerull i platene samt ujevne skjøter.

Det er brennemerke i plate rundt rørgjennomføring mot yttervegg.

Silicon mangler stedvis mellom vegg og gulv.

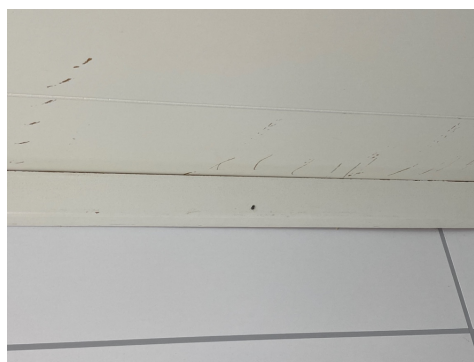
Taket har stedvis synlige skruer samt noe riper i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fuging som mangler må utbedres for å kunne forhindre event svellinger i plater.

Veggplater som er ført ned mot gulvet fungerer med dagens bruk, med dusjing mot veggplater anbefales det at monteringsanvisningen følges.
Skader i overflater bør utbedres.



Skader i overflate tak.

Tilstandsrapport



Synlige skruer, ujevne plateskjøter, hakk i plater.



Manglende tetting mellom vegg/gulv.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er registrert bom i flis, bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har heft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Fliser er stedvis ujevne.

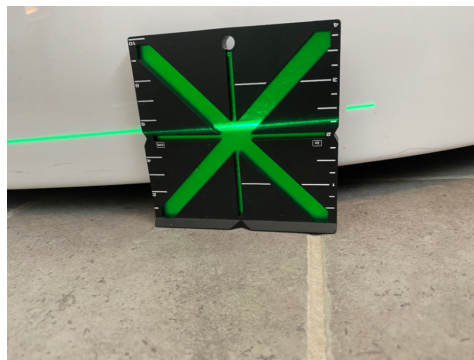
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom i flis bør utbedres.



Måling av fall fra terskel.



Måling av fall mot kabinett.



Fliser er stedvis ujevne i skjøter, det er registrert bom i flis.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Toalett.



Baderoms-innredning.



Svelling mot bunnplate i underskap.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Avtrekksvifte.

Tilstandsrapport



Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

[HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM](#)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/spisestue mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[HOVEDETASJE > KJØKKEN](#)

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Kjøkkenet er fra forskjellige tidsepoker delvis byggeår og 2010.

Det ble fuktmålt på gulv foran kjøkkenbenk og utsatte hvitevarer uten å påvise fukt i gulv noen steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkendør har skade i overlate etter skrue og er skrudd fast.

Rørgjennomføring i vegg mangler tetting.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Rørgjennomføringer i vegg bør tettes for å kunne forhindre event lekkasje i konstruksjonen.



Skruehull i skapdør på kjøkkentøy.



Kjøkken.



kontroll av røropplegget, rørgjennomføringer i vegg bør tettes.

[HOVEDETASJE > KJØKKEN](#)

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast og kobber fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekran er påvist i kjeller.
Det bør etableres påvisning på stoppekran.



Stoppekrane i kjelleren.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Veggventiler/ventiler i vinduer må etableres i loftsetasjen.



Vegg-ventil.

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2019 med innerdel i stue.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe utvendig del.



Varmepumpe innvendig del.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. VVS bereder er plassert i kjelleren og er av typen OSO, årstall er ukjent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereidere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.



Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet ble montert i 2019 av elektrikerfirmaet Sinus AS.

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.

sikringsskap skiftet i 2019 kurser-stue inngang første etg kjøkken

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

Ukjent utført av sinus 2019 har ingen kjennskap til det som er utført tidligere.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

sikringsskap og kurser stue inngang første etg og kjøkken

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 finner ikke ut at det foreligger noen avvik som ikke er utbedret

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Har opplevd at ved utleie har gjester prøvd å ladde el bil på stikk ute. da har kurs slått ut. ved vanlig bruk av bolig har jeg ikke opplevd dette

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

Nei har ikke kjennskap til noen form varmgang eller branntilløp på det elektriske anlegget

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

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?

Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bruk av skjøteledning.



Det er påvist ledninger som ikke er tilstrekkelig festet.



Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gangen i loftsetasjen.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukningsapparat er over 10 år.

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?
Ja Brannslukkerapparat er fra 2012.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukkerapparat.



Brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres drenering rundt bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ingen synlig tettesjikt, mur mot kjeller.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer for tilbygget del mot sør.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Muren mangler utvendig kledning.

Fritt eksponert isopor: sollys kan bryte ned isopor over tid, noe som fører til at materialet blir sprøtt og kan smuldre.

Isopor er ikke vanntett og kan absorbere fuktighet, noe som kan føre til forringelse og redusert isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Puss eller kledning av muren anbefales.



Ringmur.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert stedvis byggskum i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



! TG IU Terrenghold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av avløpsanlegget for å kunne konstatere alder og tilstand.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir forskriftskrav til utslipp og ved eierskifte er det kommunal praksis at det stilles krav til oppgradering av avløpsanlegg som ikke innfrir gjeldene forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

2023

Kommentar

Tilbygget del er fra 2023 iht eier, det foreligger ikke byggeår for eldre del av garasjen.

Standard

Normal standard på bygget tilbygget del ut ifra alder/konstruksjon, eldre del har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Tilbygget garasje er jevnlig og godt vedlikeholdt, eldre del er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Tilbygget del er fundamentert som plate på av betong og med ringmur av betong.
Eldre del av garasjen er fundamentert på ringmur med oppforet tregulv med plank.
Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning.

Langsgående taksperrer som er pålagt undertak av ventex og plast, deler av garasjen har ikke undertak.
Utvendig tekket med profilerte stålplater og decra.
Innmontert leddport, inngangsdør og 2 stk dobbelfløyet dører.

Tilbygget del er fra 2023.

Merknader:

Bygget mangler takrenner og nedløpsrør. Taket på eldre del har skader og rust.
Tilbygget del mangler bordkledning på vegg mot vest samt hjørnebord.
Deler av kledningen er ikke overflatebehandlet. Beslag på tak mot vindskier er ikke etablert, mønekam mangler delvis.
Gavlkasser mangler stedvis kledning.
Gulvbord/bjelker og bordkledning har råteskader.
Deler av eldre garasje må påberegnes restureres/renoveres.

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



Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Tilbygg på garasje.
------	---------	---------------------

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

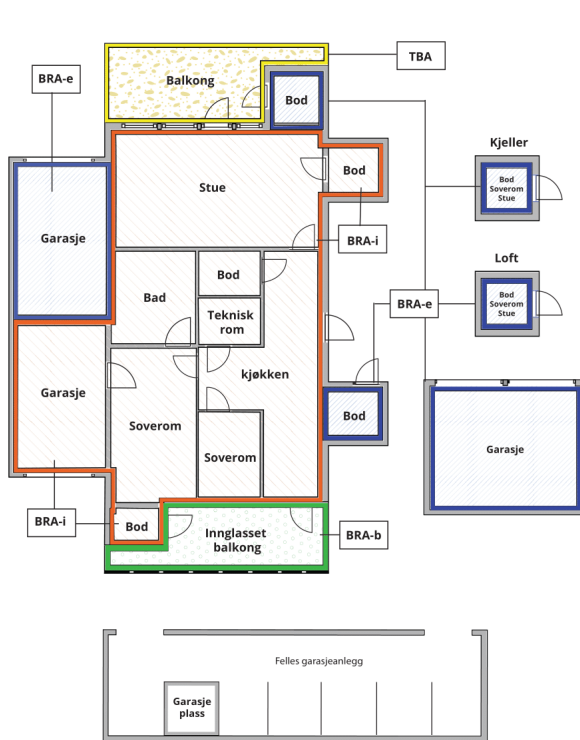
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	67			67	6		67
Loftetasje	52			52		9	61
Kjeller	6			6			6
SUM	125				6	9	134
SUM BRA	125						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod, Bad/vaskerom		
Loftetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Takhøyder Hovedetasje: 2.18m. -3.02 m.

Takhøyder loftetasje: 2.13m.-2.23 m.

Takhøyde kjeller: 1.98 m.

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		86		86	

SUM		86
SUM BRA	86	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	104	12
Garasje	0	86

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Geir Inge Ulvang	Kunde
	Knut Kjønnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	195	8		0	93493 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Drevjavegen 92

Hjemmelshaver

Ulvang Geir Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 16 km nordvest for Mosjøen sentrum med utsikt over Vefsnfjorden.

Offentlig transport ca. 350 m

Nærmeste dagligvare ca. 13 km. på Halsøy.

Eiendommen har fiskerett og grenser til elva Drevjo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

LNFR- areal for spredt boligbebyggelse.

For tiden utarbeider kommunen en ny kommuneplan som kommer til å erstatte alle kommunedelplaner, med unntak av kommunedelplanen for Mosjøen.

Vedlagt ligger planprogram fra september 2023.

Om tomten

Tomten er relativ flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten er bebygget med bolig, garasje, grillhytte og markplutting med nedfelt jacuzzi.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
439 800	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 1759,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 000 000	2022	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				11 000
Kommentar Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
NELFO sluttkontroll			Gjennomgått		Ja
NELFO sluttkontroll			Gjennomgått		Ja
El-kontroll			Gjennomgått		Ja
Plankart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsbestemmelser			Gjennomgått		Nei
Planprogram.			Gjennomgått		Nei
Kart			Gjennomgått		Nei
Matrikkel			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått		Nei
SHMIL			Gjennomgått		Nei
Planstatus			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2025	
2	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DW2052>

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

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

Oppdragsgiver (Kunde)		Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Ulvang Frank	Anleggssted:	Ulvang Frank
Kontaktperson:		Adresse:	Drevja
Adresse:	Tore Hunds gate 1	Postnr/Sted:	8664 MOSJØEN
Postnr/Sted:	8657 MOSJØEN		
Telefon/Mobil:	90912314	Boligmappe nr:	
E-post:			
Kundenummer:	12971		

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
15598	21.08.2019	22.10.2019

Utarbeidet av:	
Firma/Navn: Sinus Mosjøen AS Kontaktperson: Sund Roy Adresse: Kirkegata 22 Postnr/Sted: 8656 Mosjøen Telefon: 02473 E-post: mosjoen@sinus247.no Nelfo medlemsnr: 373475 Organisasjonsnr: 996 301 559 Elvirksomhets-ID: 895853402	 medlem av Nelfo

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Type installasjon: Hytter
Utført i henhold til:	NEK 400: ☒	(Angi utgave):	2014
	Annet: ☐	(Beskriv norm):	

Rapportens omfang	
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:

Risikovurdering		
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒
	Kommentar	

Visuell kontroll		
2.1	Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒
	Kommentar	
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒
	Kommentar	
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒
	Kommentar	
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒
	Kommentar	
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒
	Kommentar	
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☒
	Kommentar	
2.7	Er kabelverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒
	Kommentar	
2.8	Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	☒
	Kommentar	
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒
	Kommentar	
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	☒
	Kommentar	
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒
	Kommentar	
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒
	Kommentar	
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒
	Kommentar	
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒
	Kommentar	
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒
	Kommentar	
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒
	Kommentar	
2.17	Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☒
	Kommentar	
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☒
	Kommentar	

Måling/prøving			Verdi
3.1	Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	Ω
	Kommentar		
3.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	MΩ
	Kommentar		
3.3	Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☒	Ω
	Kommentar		
3.4	Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	
	Kommentar		
3.5	Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☒	
	Kommentar		
3.6	Er det målt gulv- og veggresistans?	☒	
	Kommentar		
3.7	Er det kontrollert spenningsfall?	☒	V
	Kommentar		
3.8	Er anlegget funksjonstestet?	☒	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
3.9	Er det foretatt polaritetskontroll?	☒	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Generelt		
4.1	Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒
	Kommentar	
4.2	Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒
	Kommentar	
4.3	Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒
	Kommentar	
4.4	Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒
	Kommentar	

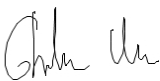
Beskrivelse/Kommentar

Diverse installasjoner i hytte Drevja



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:

Navn:	Ursu Gheorghe
Dato:	22.10.2019
Signatur:	

Kontrollert av:

Navn:	Ursu Gheorghe
Dato:	22.10.2019
Signatur:	

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Sinus Mosjøen AS
Kontaktperson:	Sund Roy
Adresse:	Kirkegata 22
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen
Telefon:	02473
E-post:	mosjoen@sinus247.no
NELFO medlemsnr.:	373475
Organisasjonsnr.:	996 301 559
Elvirksomhets-ID:	895853402

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Ulvang Frank
Kontaktperson:	
Adresse:	Tore Hunds gate 1
Postnr/Sted:	8657 MOSJØEN
Telefon/Mobil:	90912314
E-post:	
Kundenummer:	12971

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Ulvang Frank		
Adresse:	Drevja		
Postnr/Sted	8664 MOSJØEN	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
15598	21.08.2019	22.10.2019

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Type installasjon: Hytter
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2014
	☐ Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar
Diverse installasjoner i hytte Drevja

 Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.	

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	
Dato:	22.10.2019
Signatur:	

Ansvarlig montør: Ursu Gheorghe

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS
C.M. Havigs gate 5 B

8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Drevjavegen 92, 8664 MOSJØEN.

Navn nettkunde: ULVANG GEIR INGE

Målnummer: 6970631405281026

Anlegget ble sist kontrollert: 17.11.2015

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☐ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): <input type="text" value="landbruks eiendom . er i dag fritatt og omsøkt til Fritidsbolig"/> | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
195	8-10				
Adresse	Drevjavegen 92		Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	8664 Mosjøen		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring	☐ Standard	☐ Utvidet	Polise-/avtale	
Er det dødsbo?	☐ Ja	☒ Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver				

SELGER 1

Etternavn	Ulvang	Fornavn	Geir-Inge
Ny adresse	Egedes gate 25	E-post	geiringeulvang@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	8656	Sted	Mosjøen
		Mobil	97988848

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: kan tyde på noen løse fliser

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

forrige eier har utført ufaglært arbeider på bad

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn/beskriv:

egeninnsats forrige eier byttet sluk og rør i gulv

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

forrige eier har renover bad med eget arbeide på vegg flis rør

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: eiendommen har septik kumme

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

nytt tak og takrenner er utført av forrige eier som ufaglært arbeider

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: kontroll av pipe i 2024 ingen anmerkninger

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: gammel del av garasje har en del råteskader /må påregnes oppgraderinger

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

markterasse laget i 2023 av Geir -Inge Ulvang

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: noe fukt kan oppstå i potetkjeller

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

bolig har ikke drenering

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

bytte av sikrings skap .kurser stue inngang første etg kjøkken opplysninger tatt ut i fra samsvørserklæring fra sinus datert 22,10.2019

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdien?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: det er sendt inn ferdigmelding på garasje ikke fått tilbake melding

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: har hvært noe muse skitt på loft

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

tilbygg garasje platt fremfor bolig utført av Geir Inge Ulvang utført i 2023

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

skifting av vinduer etterisolering ny kledning nytt tak renovering inngangsparti 2017 til 2019

bad renoverert ca 2010

arbeider utført av forrige eier som ufaglært arbeide

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: det er innsend fardig melding på tilbygg garasje ikke fått tilbake melding

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: gammel del garasje har en del råteskader/ klar for oppgradering

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: har hvært en del muse skitt på loft

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Mosjøen 09.04.2025

Sign. selger 1

Geir-Inge Ulvang

Sign. selger 2