


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vefsnvegen 531, 8658 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 99, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 524 m<sup>2</sup> BRA-i: 508 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 20352-1417

Eiendomsverdi ref nr: PD4461

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås



**HBK AS**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

#### **Fjøs, omsøkt som anneks.**

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

Det legges til grunn tegninger fra rammetillatelse. Rom på tegninger er ikke ferdigstilte.

Bygget er omsøkt i rammetillatelse: Beskrivelse av tiltak: Det søkes om bruksendring og hovedombygging fra låve til anneks. Se vedlagte rammetillatelse.

Når det omsøkte tiltak er ferdigstilt må det søkes om ferdigattest.

### Stabbur

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke mottatt tegninger på bygningen.

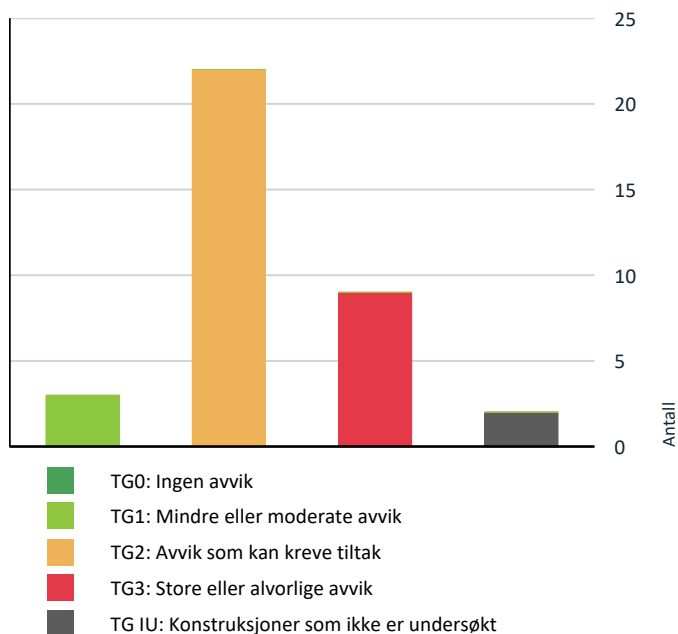
### Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

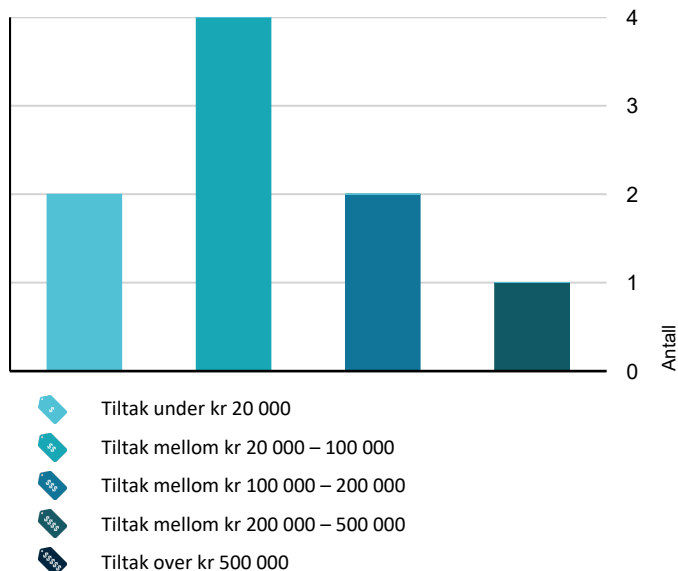
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 rekvisitent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvisitent 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 > Vinduer - Kjeller/ vindfang [Gå til side](#)

! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv vindfang [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Taktekking - inngangsparti [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Oljetank	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1850

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Bygget er oppgradert med nye overflater i løpet av de siste årene. Innvendige gulv- overflater har skjevheter.

**Vedlikehold**  
Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

### Tilbygg / modernisering

2017      Renovering bad      Bytte av overflater og nye avløpsrør.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en kul på sørøstre side av taket. Årsaken til kulen er ikke kjent, og det anbefales at det utføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaksforholdene.

I nedre kant på takplater er det stedvis rust.

Enkelte takspiker er løsnet.

Vindskibord har råteskader, beslag over vindskibord har malingsavflassing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer eller skader tidlig.

Det bør utføres nærmere undersøkelser av kulen på sørøstre side av taket for å avklare årsaken og vurdere behov for utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer som fører til fuktskader i takkonstruksjonen og underliggende rom.



Plassbygde snøfangere.



Kul på utvendig tak. Rust på takplater.

### Takteking - inngangsparti

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noen gavlstener har løsnet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

Løse gavlsteiner bør festes eller skiftes ut for å hindre at de faller ned og forårsaker skade på personer eller eiendom, samt for å unngå vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.



## TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner og nedløp av metall over deler av inngangsparti. Deler av inngangsside har snøfangeresnøfingere og stige til pipen. Pipen er teknet med heldekkende beslag med pipehatt i 2022.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfingere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres snøfingere på taket der dette mangler, for å redusere risikoen for personskafe som følge av snø- og isras.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskiftning eller vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende overvannsrør under bakkenivå



Plassbygde snøfingere på deler av taket.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen har malingsavflassing.

På grunn av manglende takrenner er kledningen tilsmusset i nedre del ved bakken.

Kledningen er stedvis for nært bakkenivå.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det anbefales å utføre vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling (maling eller beis) for å beskytte treverket mot videre nedbrytning.

Manglende takrenner bør utbedres for å redusere tilsmussing og fuktbelastning på kledningen.

Kledningen bør ha tilstrekkelig avstand til bakken for å unngå fuktopptak og råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skadedyr, videre råteskader og redusert levetid på fasaden. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Malingsavflassing og sprekker i kledning.



Råteskade

## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

En liten del mot sør har luke for inspeksjon, resten av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kontrollert.

På del mot sør som kunne inspiseres gjennom luke ble det registrert muselort på kaldloftet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befarings.



Takkonstruksjon mot sør.



Takkonstruksjon mot sør.

## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i bygningen har trolig fått innsatt nye isolerglass i eldre karmen. Isolerglassene er fra 1986-1988.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje.

Sprekker i treverket bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader, samt for å opprettholde vinduernes isolasjonsevne.



-Utvendige omrammingsbord på vinduer er satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.



Malingsavflassing på beslag.

## TG 3 Vinduer - Kjeller/ vindfang

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer er plassert for nært bakkenivå, noe som øker risikoen for fukt- og råteskader samt inntrengning av vann. Vinduer skal plasseres minimum 15 cm over terreng, og dette gjelder kjellervinduer. Den lave plasseringen kan også påvirke vinduernes levetid og funksjon negativt.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer som er plassert for nært bakkenivå bør vurderes flyttet, eller det bør etableres tilstrekkelig drenering og beskyttelse for å redusere risikoen for fukt- og råteskader samt inntrengning av vann.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skade på vinduer og omkringliggende konstruksjoner, redusert levetid og funksjon på vinduene, samt mulige følgeskader på bygningsmassen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Kjellervindu plassert i bakkenivå.



Koblet glass i vindfang har råteskader.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag i underkant av døren.

Døren er noe utsvellet i nedre kant og har en del riper på overflatene.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Det bør monteres beslag i underkant av døren for å hindre at vann trenger inn og forårsaker ytterligere skader på konstruksjonen.

Utsvelling og riper på døren bør utbedres for å forlenge dørens levetid og opprettholde funksjon og utseende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, redusert levetid og behov for utskifting av døren på sikt.



Hovedinngangsdør.

## TC 3 Kjellerdør

### Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Låsen i døra fungerer ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Det anbefales å utbedre eller skifte ut kjellerdøren og karmene for å hindre videre fukt- og råteskader, samt sikre tetthet og funksjonalitet.

Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, inntrenging av fukt og kald trekk, samt ytterligere forringelse av dørens tilstand.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNVENDIG

## TC 3 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, tregulv og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

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

I vindfanget ble det registrert bom i flisene og ujevnheter på gulvet. Det ble observert spor etter mus på gulvet samt åpninger i veggkonstruksjonen nede ved gulvet.

I lofttrappen ble det registrert spor etter mus.

Himlingen i stuen har synlige skjevheter grunnet stort spenn, og det er merkbare skjevheter på gulvet i loftetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av fliser med bom og ujevnt gulv i vindfanget for å unngå videre forringelse og mulig skade på underliggende konstruksjon.

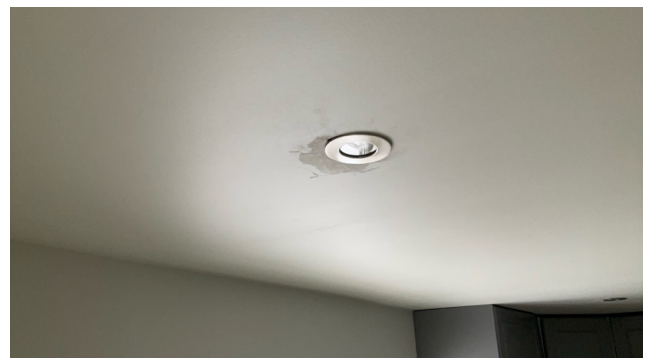
Nærmere undersøkelser angående spor av mus i vindfang må utføres i skjulte konstruksjoner.

Skjevheter i himlingen i stuen og gulvet på loftet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring, da slike skjevheter kan indikere underliggende konstruksjonsproblemer og medføre økt risiko for ytterligere skader eller redusert brukskomfort.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Stue hovedetasje



Skade ved spot i himling på kjøkken.

# Tilstandsrapport



Ett soverom i loftetasje



Ett soverom i loftetasje.

## TG 3 Etasjeskille/gulv vindfang

### Beskrivelse

Etasjeskille i vindfang i hovedetasje er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling av planavvik på gulv i vindfang:

Totalt planavvik er målt til ca. 40 mm. Planavvik innenfor en radius på 2 meter er ca. 30 mm.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilfredsstillende tilstand bør høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang av skjevheten.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ujevn slitasje, redusert brukskomfort og mulige følgeskader på konstruksjonen over tid.

I kostnadsestimat er det kun medtatt pris for undersøkelser av evt. tiltak mot skjevheter.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Skjevheter i gulv.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling av planavvik i etasjen:

Hovedetasje: Totalt planavvik er ca. 28 mm. Planavvik innenfor en radius på 2 meter er ca. 14 mm.

Målingene er foretatt i stue og kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## TG 3 Etasjeskille loft

### Beskrivelse

Etasjeskillet i loftetasjen er utført som trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Loftetasje: Totalt planavvik ca. 115 mm (11,5 cm.). Planavvik med radius på 2 meter ca. 60 mm (6 cm.)

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.

Store planavvik kan medføre ujevn belastning på konstruksjonen, redusert bokomfort og utfordringer ved legging av nye gulvbelegg.

I kostnadsestimat er det kun medtatt pris for undersøkelser av evt. tiltak mot skjevheter.

# Tilstandsrapport

## Kostnadsestimat: Under 20 000



Skjevheter i gulv på loft.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og ny Jøtul etasjeovn plassert i kjøkken.



vedovn i kjøkken.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Grunnmur mot sør er sprukket, se nærmere beskrivelse under punkt om grunnmurer.

Vegger og gulv består av betong. Sprekker i betongen ble registrert flere steder.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fuktskader.

Årsaken til fuktgjennomtrenging i mur og gulv bør kartlegges og utbedres for å hindre utvikling av råte, sopp og skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og redusert levetid på bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Spor av mus i etasjeskille.



Sprekk på vegg.



Sprekker i gulv.

# Tilstandsrapport



Sprekker i gulv.

## Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under inngangspartiet.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader dersom forholdene ikke avdekkes og utbedres i tide.



Vindfang er oppsatt med krypkjeller.



Krypkjeller fundamentert på lettklinker.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Rekkverket på loftsgangen er 67 cm høyt, og åpningene i rekkverket er 22 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje i trappetrinnene. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen er ca. 56 grader. Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av slitte trappetrinn for å redusere risikoen for snubling og fallskader.

Trappen er svært bratt og har en stigningsvinkel som avviker betydelig fra anbefalingene, noe som øker risikoen for fall og gjør trappen lite egnet mellom boligrom. Utbedring bør vurderes for å bedre sikkerheten.



# Tilstandsrapport



Slitasje i trinn.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen heltre dører og furudør i hovedetasjen  
I loftetasjen er det plassbygde tredører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer og vedlikehold av de innvendige dørene for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlingen av gips har mindre skader.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlingen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø. Skader i gips kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen over tid.



Skade i himling ved en spot

# Tilstandsrapport



Skade i himling



Baderomsplater på vegg.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

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

Forskriftskrav til høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er minimum 25 mm.

Bom i flis innebærer at flislimet helt eller delvis mangler vedheft til underlaget. Dette er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Det ble registrert spor etter mus under dusjkabinettet.

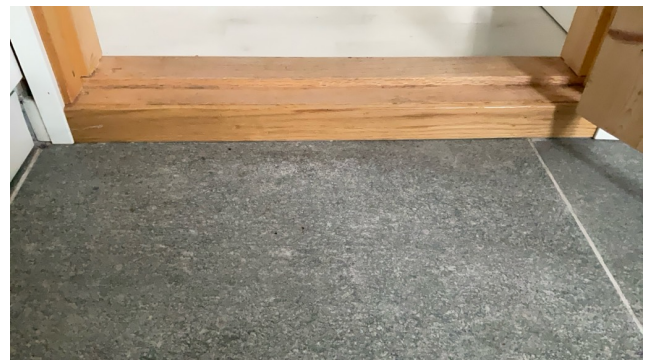
#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel for å oppfylle forskriftskrav, slik at vann ledes effektivt til sluk og risiko for vannskader reduseres.

Riss og sprekker i fuger samt bom i fliser bør utbedres for å forhindre at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

Spor etter mus under dusjkabinettet bør følges opp med ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å hindre skadedyr, da dette kan medføre luktproblemer, helsefare og skade på bygningsdeler.



Ingen synlig membran ved dørterskel.



Sprekk i fugemasse i dusjsone.



Spor av mus på gulv under dusjkabinett.

# Tilstandsrapport



Fliser på gulv.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og uavhengig kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, benk med nedfelt stålvask og blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene i dusjkabinettet har løsnet fra sporet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene i dusjkabinettet bør festes eller repareres for å sikre korrekt funksjon og forhindre vannlekkasje ut på baderomsgulvet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og økt risiko for vannskader.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring

#### 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.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Hullboring i vegg utført i 2024.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking er det påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade er konstatert.

Tilliggende vegger til badet er isolert. Veggene fungerer til tross for dette avviket, men uisolerte vegger gir økt lydgjennomgang mellom rom sammenlignet med isolerte vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etterisolere veggene for å redusere lydgjennomgang mellom rom. Uisolerte vegger kan medføre redusert bokomfort og økt risiko for støyplager.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessig utførelse av hulltaking for ventilasjonsrør innvendig i kjøkkenskap.

Sideplate ved oppvaskmaskin er løs.

Sokkel under skap er ikke fagmessig montert ved hjørner.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sideplate ved oppvaskmaskin må festes for å unngå skade eller redusert funksjon.

Hulltaking for ventilasjonsrør bør utbedres slik at det utføres fagmessig, for å redusere risiko for skader på innredning og sikre korrekt ventilasjon.

Sokkel under skap bør monteres korrekt ved hjørnene for å sikre stabilitet og hindre fremtidige skader på innredningen.



### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

Inntaksrør og stoppekrane i kjeller er av jern av eldre modell.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vannledninger har over halvparten av forventet brukstid som er oppbrukt.

##### Konsekvens/tiltak

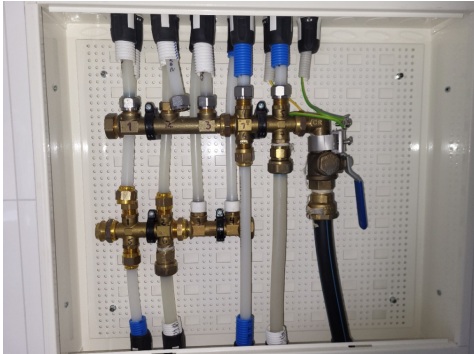
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen forsvarlig avrenning, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

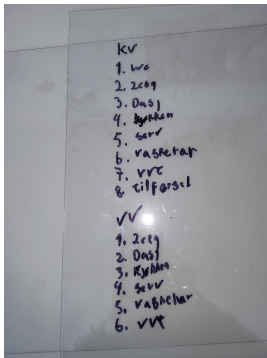
Ufagmessig utførelse av vannledninger bør utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig og trygg vannforsyning, samt redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på deler av innvendige vannledninger er passert, bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.

# Tilstandsrapport



Rørskap på bad.



Kursoversikt.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, og ufagmessig utførte avløpsledninger bør utbedres av fagperson.

Manglende lufting og ufagmessig utførelse kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og økt risiko for tilstopping eller lekkasjer i anlegget.



Stakepunkt.



Ablufting er ikke tilkoblet.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre skader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

# Tilstandsrapport



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.  
Sikringskapet er renoveret av elektriker i 2024 etter at det ble utført kontrollrapport av Linea.

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

### Spørsmål til eier

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

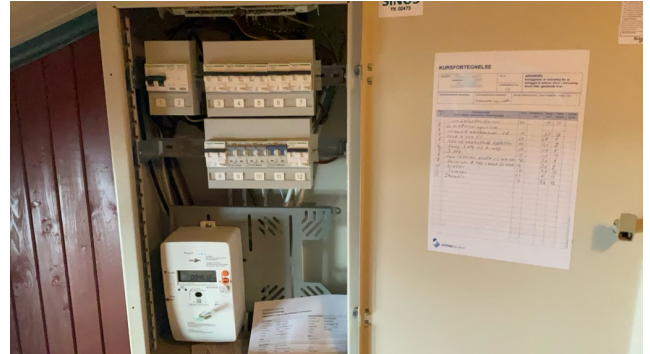
Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

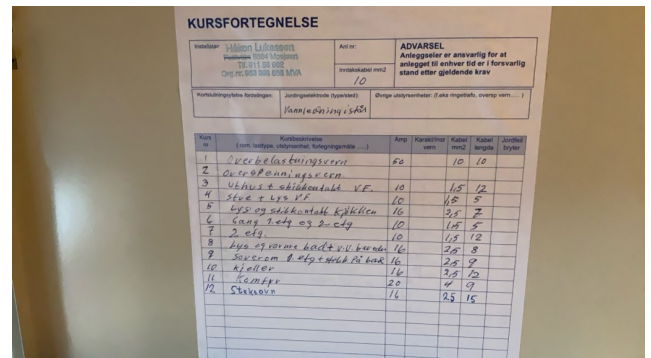
**Samsvarserklæring foreligger, datert 08.03.2024**

### 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 registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.



El.skap.



Kursoversikt.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

### TC 2 Fuksikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten.  
Det foreligger ikke opplysninger om at det skal være montert drenering rundt bygningen.  
For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
  - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Klemplst på grunnmursplast er ikke montert, noe som kan redusere effektiviteten av fuksikringen mot grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

Det bør monteres klemlist på grunnmursplasten for å hindre at vann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast.

Manglende klemlist kan føre til økte fuktnivåer i underetasjen og skade på konstruksjonen.



Det er ikke montert klemlist på grunnmursplast.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur. Grunnmuren er delvis innvendig isolert med tresnitt.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Nærmere undersøkelser av grunnmuren anbefales.

Innvendig i kjeller er det plassert eldre murer mot eksisterende betongvegger.

Grunnmur mot sør og vest har skjevheter med store sprekker.

Grunnmuren bør kontrolleres og rehabiliteres.

Sprekker i muren bør pusses, muren bør slemmes, og grunnmursplast bør festes til grunnmuren.

Inngangsparti har lettklinkerstein som grunnmur. Grunnmuren er ikke utvendig pusset.

HEB- bjelke i kjelleren er rustet.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren bør graves opp på utsiden for nærmere kontroll, og det bør utføres grundig vurdering av setningsskader og sprekker. Samtidig må dreneringen kontrolleres og eventuelt byttes ut.

Grunnmuren på inngangspartiet må utvendig pusses.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere setningsskader, fuktinntrengning og forringelse av bæreevnen, noe som kan medføre alvorlige skader på bygningen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Grunnmur mot øst.



Grunnmur mot sør med trepillar som støtte under bjelkelag.



Innvendig sprekk i tresnitt mot grunnmur.



Synlig skjevhet på utsiden av muren mot sør.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånenende terreng med planert område for boligen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Ved befaring var tomten delvis dekket av snø. Mot øst er det fall inn mot grunnmur.

Terrenget rundt byggverket bør planeres med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Det anbefales et fall på minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra grunnmuren for å redusere risikoen for vannansamlinger mot bygget.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Terrenget bør planeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 over minst 3 meter. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for vannansamlinger mot bygget, som kan føre til fuktskader på grunnmur og konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Tomten var ved befaring delvis dekket av snø.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent materiale og alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er privat grunnboret brønn fra 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Ved befaring var vannet i bolig avstengt og følgelig ikke trykktestet. Nærmere undersøkelser av materiale og alder på avløpsrør må utføres.

### Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet for å sikre at vannet er trygt til bruk.

Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av materiale og alder på de utvendige avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer, driftsproblemer eller forurensning.

Vannet var avstengt ved befaring, og det anbefales derfor å trykkteste anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende dokumentasjon og kontroll medfører usikkerhet om anleggets tilstand og funksjon, noe som kan føre til uforutsette kostnader og skader.

## ! TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er av ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det anbefales at det gjennomføres nærmere undersøkelser av septiktanken for å avdekke tilstand og eventuelle behov for utbedringer, da det ikke foreligger dokumentasjon på septiktank eller utførelse, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

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.

## ! TG 2 Oljetank

### Beskrivelse

Det finnes ikke opplysninger om eventuell nedgravd oljetank på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om eventuell nedgravd oljetank på eiendommen. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden og eventuell tilstedeværelse av oljetank, noe som kan innebære en potensiell risiko.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saken må undersøkes nærmere.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendig trapp, romhøyder og rømningsvei fra loftetasje.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Hovedkravet er at alle boliger skal ha minst én rømningsvei som fører direkte til det fri. Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høyt. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduer i 2. etasje oppfyller ikke disse krav på størrelse ved rømming.

Takhøyden i rom er under forskriftskrav på 2,2 meter.

Innvendige trapper: Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Bygninger på eiendommen

Fjøs, omsøkt som annekst.



## Anvendelse

Overnatting.

## Byggeår

1960

## Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

## Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

## Vedlikehold

Bygget er innvendig innredet med kjøkken, stue, bad m.m.

## Beskrivelse

Fjøsene er innredet i 1. etasje bl.a. med entrè, kjøkken, stue, kontor, soverom, vaskerom.

Gulv er tekket med belegg på stue og furugulv på kjøkken. Vegger er påmontert malte plater og malt panel. Himling i stue er tekket med Mdf himlingspanel, himling på kjøkken er tekket med malte panelbord.

Eldre kjøkkeninnredning med over og underskap med stålbenk og vask. Ei laminert benkeplate med to underskap.

Innredningen har fuktskader, det ble registrert spor av mus i kjøkkenbenk.

Bad er tekket med vinylbelegg på gulv og malt panel på vegger og i himling. Innmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje er innredet med kjøkkeninnredning som ikke er tilkoblet vann og avløp. Det er innmontert nye vinduer med 2-lags energiglass i kjøkkenet og det er innmontert ny varmvassbereder fra 2020 på bod i tilknytning til kjøkkenet.

Sikringsskap i fjøset er installert med automatsikringer, sikringsskap og tilkoblinger har ingen dokumentasjon.

Bygningen er fundamentert på pilarer og støpt betong på grunn, kjeller oppført i betong. Mellom kjeller og 1. etg. er det støpt betongdekke, for øvrig oppført i bindingsverk/reisverk/trevirke, med takstoler og sperrebind med åser av 4"x 4" av tre, tekket med bølgeeternitt, krysslektet og pålagt profilerte stålplater.

Deler av fjøsene er innredet og har store variasjoner i gulvhøyder og himlingshøyder spesielt i 1. etg. Vegger og tak er dels isolert med varierende tykkelse og utførelsen og oppbyggingen av konstruksjonen er noe usikker, og ser lite fagmessig utført.

I stue/oppholdsrom i 2. etg. som ikke er ferdigstilt er deler av oppbygging av vegger synlig, her er det vindsperre som er utvendig pålagt gammel utvendig spalteledning, som utvendig er krysslektet, og kledd med stående trekledning ( liggende kledning på del av vegg mot nord ) og delvis innvendig isolert med varierende tykkelse dels i fylt trevirke med 2 x 8".

1. etg. er utvendig kledd med liggende trekledning.

Det er innlagt vann i fjøset fra grunnboring utført i 2023.

Avvik: Bygningen er ikke utvendig tett med museband. I store deler av bygningen er det spor etter mus. Utvendig fasade må renoveres og bygges slik at mus ikke tar seg inn i konstruksjonen.

Bygningen er omsøkt fra låve til annekse noe og det er gitt rammetillatelse for bruksendring fra låve til annekse slik omsøkt og slik beskrevet i «Beskrivelse av tiltak» Det opplyses av ansvarlig søker at tiltaket vil utføres etter TEK17 så langt det er praktisk mulig ved hovedombygging:

- Etterisolering av yttervegger (20 cm) og tak (40 cm)
- Nye vinduer / ytterdører med moderne energistandard
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Oppgraderte våtrom med forskriftsmessige løsninger
- Nytt elektrisk anlegg og VVS installert av autorisert foretak
- Radonsikring og vannstoppventil.

Flere detaljer kan leses i vedlagte "Rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-3 og 21-4."

Søknaden er gyldig i 3 år, når det omsøkte tiltak er ferdigstilt må det søkes om ferdigattest.

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

## Stabbur



### Anvendelse

#### Byggeår

2000

#### Kommentar

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

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

### Beskrivelse

Stabburet er fundamentert på stein på bakken. Veggkonstruksjon av isolert stenderverk som utvendig er tekket med liggende kledning og stående kledning. Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med pappshingel.

Innvendig er gulvet tekket med fliser i 1. etasje, vegger og himling er tekket med panel. Stabburet har hems.

Stabburet er installert med strøm.

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

## Uthus



### Anvendelse

Lager

#### Byggeår

1980

#### Kommentar

Ukjent byggeår, byggeåret er estimert.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Bygget er fundamentert på stein på bakken.

Vegger av bindingsverk som utvendig er tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med stålplater.

Bygningen er innvendig avdelt i to rom. Gulv er pålagt arbor gulvplater, vegger og himling er tekket med panel.

Bygningen har skjevheter.

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

# Beregninger

Årlige kostnader		
Septik/slamavskiller:	Kr.	1 606
Feieavgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	1 097
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	35 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
Renovasjon, Medium abonnement 240 l dunk.	Kr.	7 286
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>57 500</b>
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 460 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>
Fjøs, omsøkt som anneks.		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Innvendig innredning	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 170 000
<b>Sum teknisk verdi - Fjøs, omsøkt som anneks.</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>
Stabbur		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Stabbur</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

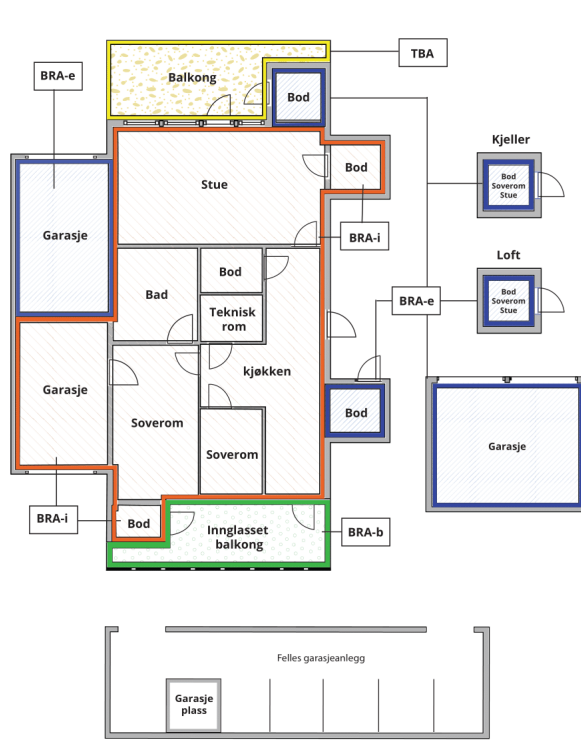
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	31			31		19	50
Hovedetasje	62			62			62
Loftetasje	44			44		10	54
<b>SUM</b>	<b>137</b>					<b>29</b>	<b>166</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>137</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		
Hovedetasje	Entré, hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue		
Loftetasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, gang 2		

## Kommentar

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.

I kjelleretasjen er deler av innvendig romhøyde under måleverdig høyde på 1,9 meter. Ved inngang og til vegg ved inndelt bod er romhøyder ca. 1,85 - 1,88 meter. Resterende romhøyde i kjelleretasjen er mellom 1,9 - 1,93 meter. Det er ca. 31 m<sup>2</sup> måleverdig areal i kjelleretasjen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Oppdatering av el-anlegg.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer i loftetasje tilfredsstiller ikke krav som godkjente rømningsvinduer.

Minste åpning: Bredde: minst 0,5 m, høyde: minst 0,6 m og summen av bredde + høyde må være minst 1,5 m.

Vinduer i etasjen må byttes for å tilfredsstille dagens krav som rømningsvinduer.

## Fjøs, omsøkt som annekst.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	38			38	
1 etasje	139			139	
2. etasje	142			142	
Loft	52			52	
<b>SUM</b>	<b>371</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>371</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Garasje, verksted, bod, bod 2, bod 3	
1 etasje		Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom	
2. etasje		Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue	
Loft		Uinnredet loftsrom	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygningen har flere rom med tykke vegger og lengder kan ikke tas gjennom hele bygningen. Deler av vegger i 2. etasje er ikke ferdigstilt slik at nøyaktig måling bør utføres når bygget er ferdig innredet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det legges til grunn tegninger fra rammetillatelse. Rom på tegninger er ikke ferdigstilte.

Bygget er omsøkt i rammetillatelse: Beskrivelse av tiltak:

Det søkes om bruksendring og hovedombygging fra låve til annek. Se vedlagte rammetillatelse.

Når det omsøkte tiltak er ferdigstilt må det søkes om ferdigattest.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygningen må gjennomgås på nytt når tiltaket er gjennomført.

## Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Stabburet har hems. Hemsens er ikke måleverdig høyde grunnet for lav takhøyde. Måleverdig høyde skal være 1,9 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger på bygningen.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

## Kommentar

Den innerste boden i uthuset har ikke måleverdig høyde på 1,9 meter. Høyden ble målt til ca. 1,86 meter. Totalt areal på uthuset er ca. 8 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Knut Kjønås	Takstingeniør
18.3.2026	Knut Kjønås	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	99	15		0	9149.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vefsnvegen 531,8658 MOSJØEN

### Hjemmelshaver

Thomassen Bente, Strand Helge Olav, Thomassen Svein, hver med ideell 1/3

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Tomt med påhvilende bebyggelse ligger ca. 6,2 km. fra Mosjøen sentrum i et rolig, barnevennlig og solrikt område. Avstand til barneskole, nærbutikk, idrettsanlegg og barnehage er ca. 3,9 km., til ungdomsskole og svømmehall ca. 5,4 km.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og privat stikkveg.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Landbruk- natur og friluftsområde sone C. LNF-område m/spredt boligbygging (nåværende)

### Om tomten

Tomten er en eiendomstomt på ca. 9.156 m<sup>2</sup> opplysninger hentet fra vedlagt målebrev. Tomten har gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplass og det er opparbeidet plen med busker og trær.

Eiendommens utmark består av 1,1 daa fulldyrket jord, 0,5 daa skog, uproduktiv skog inkludert myr på 3 daa, jorddekt fastmark på 2,0 daa og bebygde tomteområder på 2,6 daa.

Opplysningene er innhentet fra gårdskart.

Tomteverdien for eiendommen er satt til kr 650 000,-.

### 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.

### Bygninger

På tomten er det oppført våningshus, delvis innredet fjøs som dag er omsøkt til anneks, frittliggende stabbur og ett uthus.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring Låve- anneks	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-3 og 21-4	13.02.2026		Gjennomgått		Ja
Elsikkerhets dokumentasjon, Samsvarserklæring.	08.03.2024		Gjennomgått		Ja
Linea AS.	08.03.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbok	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikelbrev			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner, Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel			Gjennomgått		Nei
Gårdskart	07.04.2026		Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	07.04.2026	
3	07.04.2026	
4	09.04.2026	
5	09.04.2026	
6	09.04.2026	
7	10.04.2026	
8	10.04.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 fuktinnhold 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."
- 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PD4461>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Stue i fjøs



Stue i fjøs



Bad i fjøs.



Kjøkken i fjøs.



Innvendig trapp i fjøs.



Bibliotek i fjøs.



Bod i fjøs.



Bod i fjøs.

## Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

### Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Håkon Lukassen
Kontaktperson:	Håkon Lukassen
Adresse:	Andreas Hauklandsveg 3
Postnr/Sted:	8663 Mosjøen
Telefon:	91156962
Epost:	haakass@yahoo.no

### Oppdragsfører (Kunde)

Firma/Navn:	Bente Thomassen
Kontaktperson:	Helge Strand
Adresse:	Nordheimvegen 386 c
Postnr/Sted:	3825 Lunde
Telefon:	41267650
Epost:	

### Ordre

Ordrenummer:	
--------------	--

### Kunde

Kundenummer:	
--------------	--

### Anleggsadresse

Firma/Navn:	Bente Thomassen		
Adresse:	Nordheimvegen 386 c	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	3825 Lunde	Boligmappe nr:	

### Anlegg - Kontaktperson

<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input checked="" type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon:	41267650
Navn:	Helge Strand		Epost:	

### Anleggsbeskrivelse

<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Måler nr:	6970631403074637
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg: 2014	Type anlegg:	Bolighus
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:		

#### Arb.beskrivelse:

Renovert det elektriske anlegget etter kontrollrapport fra LINEA  
 Ny inntaksboks med NH sikringer montert. ny inntakstrakt og inntaksledninger og ny hovedkabel montert.  
 Sikringsfordelingen er totalrenovert med nye jordfeilautomater til alle kurser.  
 Det er montert nytt overbelastningsvern 50 A samt overspenningsvern montert.  
 Endel nye kurser er montert, og det er montert kapslinger for automatene i henhold til forskriftene.  
 Oppgradert kursfortegnelse er montert i skap.  
 Ellers er hele installasjonen overgått og det er skiftet endel kabel, kontakter og koblikser  
 i henhold til kontrollrapporten.

**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.**

### INSTALLATØR/BEMYNDIGET PERSON:

Navn	Håkon Lukassen
Dato:	08.03.2024
Signatur:	<i>Håkon Lukassen</i>

## Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

### Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

#### Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Installatør Håkon Lukassen
Kontaktperson:	Håkon Lukassen
Adresse:	Andreas Hauklandsveg 3
Postnr/Sted:	8663 Mosjøen
Telefon:	91156962
Epost:	haakass@yahoo.no

#### Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn:	Bente Thomassen
Kontaktperson:	Helge Strand
Adresse:	Nordheimvegen 386 c
Postnr/Sted:	3825 Lunde
Telefon:	41267650
Epost:	

#### Ordre

Ordrenummer:	
--------------	--

#### Kunde

Kundennummer:	
---------------	--

#### Anleggsadresse

Firma/Navn:	Bente Thomassen		
Adresse:	Vefsneven 531	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	8658 Mosjøen	Boligmappe nr:	

#### Rapportens omfang

<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel
--	--

**Viktig:** Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

#### Sjekkpunkt

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	VERDI
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er nødvendig merking av utstyr utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Renovering av det elektriske anlegget i Vefsnvege 531 86658 ii Mosjøen  
i henhold til kontrollrapport fra Linnea i Mosjøen.

**MONTØR:**

Navn	Arne Klaussen
Dato:	08.03.2023
Signatur:	<i>Arne B. Klaussen</i>

**KONTROLLERT AV:**

Navn:	Håkon Lukassen
Dato:	08.03.2023
Signatur:	<i>Håkon Lukassen</i>

NORDHEIM TAKST & UAVHENGIG KONTROLL AS  
Leira 24  
8665 MOSJØEN

Dato: 13.02.2026  
Saksb: Ronny Pedersen  
Saknr: 2025/6480-11  
Deres ref: Simen Nordheim

### Rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-3 og 21-4

**Tiltak** : Bruksendring og hovedombygging fra låve til anneks  
**Byggested** : Vefsnvegen 531, 8658 Mosjøen **Gnr.Bnr:** 99/15  
**Tiltakshaver** : Bente Thomassen  
**Ansvarlig søker** : NORDHEIM TAKST & UAVHENGIG KONTROLL AS  
**Søknad mottatt** : 26.11.2025  
**Komplett søknad registrert** : 06.02.2026

Saken deres er behandlet administrativt i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende

#### Vedtak

---

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan for bruksendring av areal overskytende 200 m<sup>2</sup>. Dette for å bruke fra låve til anneks. Begrunnelse for dette fremgår av dispensasjonsbehandlingen i dette dokument.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 d), gis det med dette rammetillatelse for bruksendring fra låve til anneks slik omsøkt og slik beskrevet i «Beskrivelse av tiltak» i dette dokument.

Følgende vilkår settes for tillatelsen:

- Annekset må ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest framstå uten kjøkken.

---

Det er en forutsetning for at vedtaket er gyldig og at eventuelle vilkår er oppfylt. Det fremgår av gjennomføringsplan hvem som har ansvaret for at tiltak blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene.

#### Saksutredning

##### Forhåndskonferanse

Møte er avholdt den 10.12.2025, og det vises til de krav som er stilt der.

## Beskrivelse av tiltak

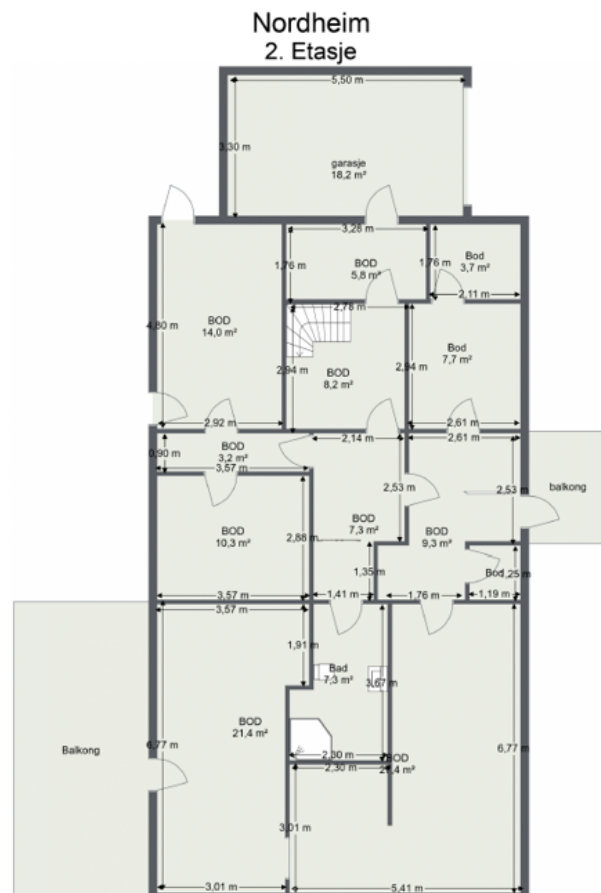
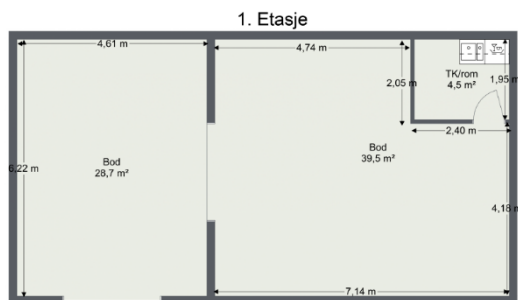
Det søkes om bruksendring og hovedombygging fra låve til annek.

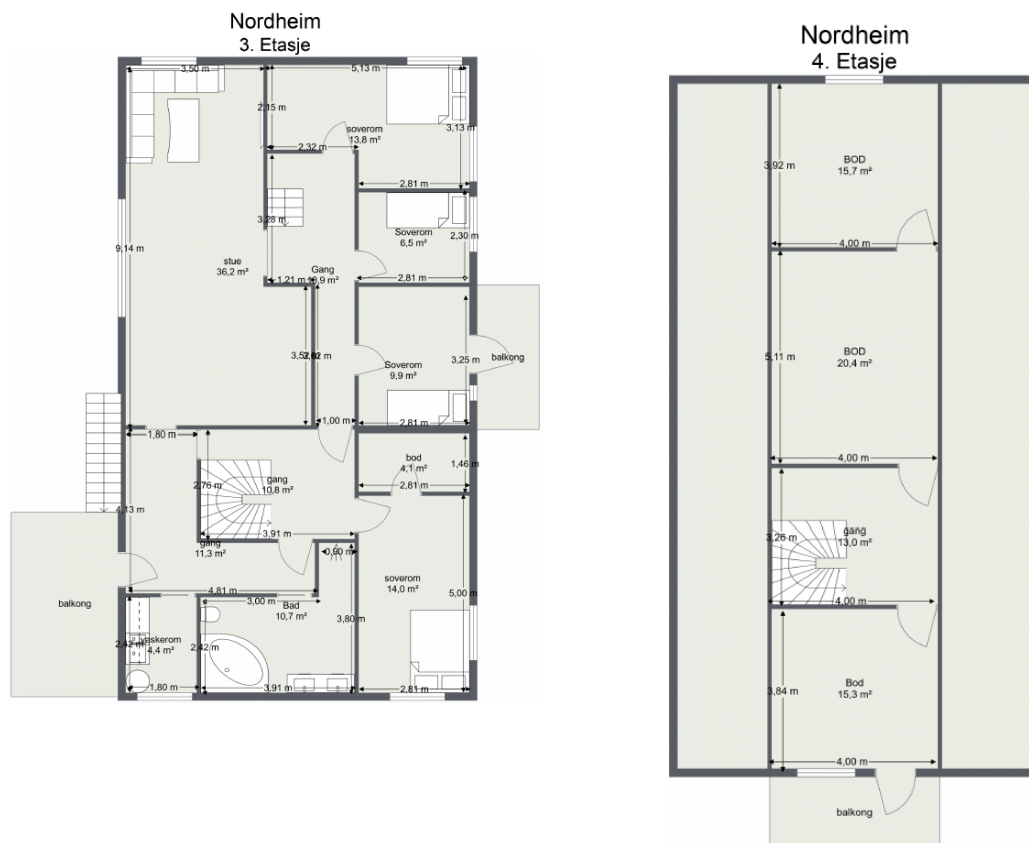
Det opplyses av ansvarlig søker at tiltaket vil utføres etter TEK17 så langt det er praktisk mulig ved hovedombygging:

- Etterisolering av yttervegger (20 cm) og tak (40 cm)
- Nye vinduer / ytterdører med moderne energistandard
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Oppgraderte våtrom med forskriftsmessige løsninger
- Nytt elektrisk anlegg og VVS installert av autorisert foretak
- Radonsikring og vannstoppventil

Videre opplyses det at det for 2. og 3. etasje vil bli lagt ny dampsperre (plast) i gulv, vegger og himling, og bygningen vil bli trykktestet som del av ferdigkontrollen.

Brannsikkerheten ivaretas gjennom oppgradering av skillekonstruksjon mot garasje til EI30, etablering av røykvarslere i alle etasjer, minst to uavhengige rømningsveier fra oppholdsrom, samt håndsløkkeutstyr.





## Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, PlanID 1824A104.

Følgende planbestemmelser er spesielt relevant for sakens utfall:

*«Boliger skal ikke ha større tillatt bruksareal (T-BRA) enn 200 m<sup>2</sup> og tomteareal større enn 2 daa.»*

Tiltaket er ikke i tråd med plan. Det foreligger søknad om dispensasjon fra gjeldende plangrunnlag.

## Søknad om dispensasjon

Det søkes om:

- Bruksendring av eksisterende låve fra næringsformål til boligformål
- Dispensasjon fra kommuneplanens arealbestemmelse på 200 m<sup>2</sup> T (låven utgjør 388 m<sup>2</sup> BRA)

Begrunnelse:

Tiltaket gjelder ombygging av en eksisterende låve. Bygget står allerede på etablert grunnmur, og tiltaket medfører ingen endring av plassering eller høyde. Ferdig golv (FG) i 1. etasje ligger på kote ca. 48 m.o.h., nederste punkt (garasje) på kote 45 m.o.h.

Mønehøyde er 10,8 m og gesimshøyde 7,8 m.

Eiendommen utgjør 9 149 m<sup>2</sup>, med samlet bebyggelse (eksisterende bolig + låve) på 522 m<sup>2</sup> BRA. Dette gir en utnyttelsesgrad på ca. 6 %, som er lavt. Det etableres gode uteoppholdsarealer og tilfredsstillende parkeringsdekning iht. kommunens norm.

Eiendommen har lovlig adkomst fra Vefsnvegen/E6, og er tilknyttet vann (borehull) og avløp (septiktank). Overvann håndteres på egen tomt. Eksisterende stabbur dekker krav til sportsbod.

Tiltaket vil bidra til økt bokvalitet og styrke nærmiljøet. Det gir ingen vesentlige ulemper for naboer eller landskapsbildet. Omgjøringen er i tråd med overordnede mål om bærekraftig arealbruk og gjenbruk av eksisterende bygninger.

#### Plan og bygningslovens § 19-2:

Dispensasjon kan gis når fordelene er klart større enn ulempene. I dette tilfellet er vilkåret oppfylt, da tiltaket gir: - Bedre utnyttelse av eksisterende bygg - Ingen nye terrenginngrep eller økt utnyttelsesgrad - Økt boligdekning og bokvalitet i området - Positiv effekt for nærmiljø og bærekraft.

#### Konklusjon

På denne bakgrunn bes det om at Vefsn kommune innvilger dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2, slik at låven på Vefsnvegen 531 kan tas i bruk som bolig.

#### **Dispensasjonsbehandling**

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å bruksendre bygning med mer enn 200 m<sup>2</sup> fra låve til annekst.

For at bygningsmyndigheten skal kunne innvilge dispensasjon framgår det av plan og bygningslovens §19-2 at følgende vilkår må være oppfylt:

1. Dispensasjon kan bare gis dersom bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensikten med bestemmelsen er at man ikke ønsker at det oppføres massive boliger i planområdet LNF C uten at det foreligger reguleringsplan. Gjeldende bygning er allerede oppført og vil med dette ikke endre noe med hensyn til bruksarealet til bygningen. Bygningen er en låve og søkes bruksendret til et annekst til boligen på eiendommen. Det anses med bakgrunn i dette at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

En fordel med å tillate bruksendringen av areal på over 200 m<sup>2</sup> er at bygning blir vedlikeholdt og oppgradert til dagens standard (TEK 17). Det vil også være mer hensiktsmessig at det på eiendommen er et annekst til bolig enn en låve, da eiendommen ikke driver med gårdsdrift som næring. Det kan ikke ses at bruksendringen av arealet på over

200 m2 har noen annen ulempe enn overskridelsen av arealgrensen i kommunedelplan. Etter en samlet vurdering anses fordelene å være klart større enn ulempene.

### **Uttalelser fra andre myndigheter**

Det foreligger uttalelse fra NVE datert 06.02.2026:

Søknaden framstår som grundig og godt opplyst.

I høringsbrevet skriver kommunen at «Bygningen er i 3 etasjer og inneholder soverom, stue, bad, bod og vaskerom. Det er kun andre etasje som søkes bruksendret med rom for varig opphold. Det opplyses i søknaden at bygget ikke har/skal inneholde kjøkken og med dette er å betrakte som et anneks til eksisterende bolig på eiendommen».

#### Skred i bratt terreng

Tiltaket ligger innenfor aktsomhetszone for snøskred. Aktsomhetskartene viser at skogen i dette tilfellet har en beskyttende effekt og at dersom denne blir stående uten større hogstflater, vil bygningen ikke være utsatt for snøskredfare. Vi noterer oss at det er utarbeidet er privatrettslig, underskrevet avtale som regulerer hogsten bla. gjennom at det ikke tillates flatehogst, større hogstingrep eller annen vesentlig fjerning av skog innenfor et nærmere angitt område. Dette er positivt, og vi anser derved forholdet til snøskredfare som avklart.

#### Kvikkleireskredfare

Tiltaket ligger innenfor kvikkleiresone «1620 Norheim» med middels faregrad. Det skal ikke opprettes en ny boenhet, og vi mener at tiltaket derfor kan vurderes likt som et tilbygg/påbygg til eksisterende bolig som gir økt antall soverom. Slike tiltak plasseres i tiltakskategori K0. Det skal ikke gjøre fysiske inngrep som forverrer stabiliteten, og krav til sikkerhet er dermed oppfylt uten behov for nærmere geoteknisk dokumentasjon. Et evt. senere ønske om påbygg eller oppføring av nye bygg på eiendommen vil måtte forholde seg til sikkerhetskravene i pbl. § 28-1/TEK17 og innebærer krav om ny søknad.

### **Naboforhold og andres kommentarer**

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Eier av eiendom 99/15 har innhentet rettighet fra eier av eiendom 99/5 som tilsier at det ikke skal foretas flatehogst, større hogstingrep eller annen vesentlig fjerning av skog innenfor angitt område.

### **Gjennomføringsplan**

Gjennomføringsplan er datert den 17.09.2025 og har versjonsnr. 1. Ut fra vedlagt gjennomføringsplan er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.

## **Krav til infrastruktur, jf. kap. 27**

### **Vann- og avløp**

Tiltaket endrer forholdene til vann- og avløp.

Tiltaket får vann fra borehull på eiendommen og avløp løses ved eksisterende septiktank.

Offentlig ledningsnett blir ikke berørt.

### **Veg og atkomst**

Tiltaket endrer ikke veg- / og atkomstforholdene.

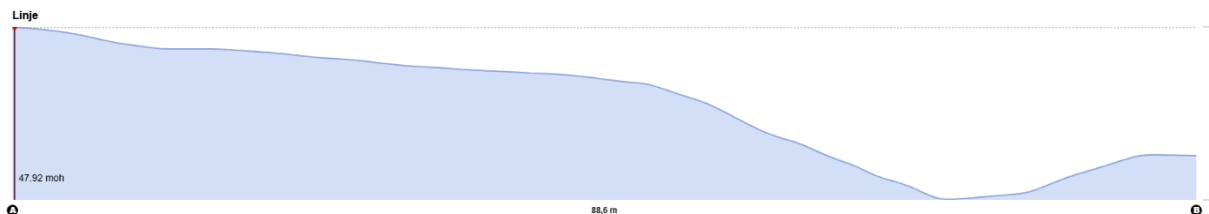
## **Krav til byggetomt og ubebyggt areal, jf. kap. 28**

### **Sikkerhet mot fare**

Ifølge uttalelse fra NVE kan gjeldende bruksendring fra låve til anneks vurderes som et K0 tiltak og med det er med det ikke behov for nærmere geoteknisk dokumentasjon

Byggegrunn og miljøforhold mv. anses tilstrekkelig sikret som følge av tiltaket, jf. pbls § 28-1.

Tiltaket omsøkes plassert i område med svært stor mulighet for marin leire.



Tiltaket skal plasseres på skråningstopp bak 1:2,5-linja og det er med dette ikke behov for geotekniske vurderinger (NVE veilder nr. 1/2019).

Eiendommen ligger også innenfor aktsomhetsområde for snøskred. For å verne eiendommen mot snøskred er det inngått avtale med naboeiendommen mot flathogst av skogen. Dette anses å være tilfredstillende dokumentasjon med hensyn til snøskredfaren.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Tiltaket endrer ikke forholdene til uteoppholdsareal og parkering

## **Krav til tiltaket, jf. kap. 29**

### **Visuell utforming**

Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn tilstrekkelige visuelle kvaliteter, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

## **Krav i medhold av andre lovverk**

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

Tiltaket endrer ikke forholdet til Naturmangfoldlovens §§8-12.

### **Oppsummering og konklusjon**

Rammesøknaden tilfredsstillter krav satt til dokumentasjon i henhold til Sak10 § 6-4.

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Det fremgår av gjennomføringsplan hvem som har ansvaret for at tiltak blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene.

Det kan tenkes at det etter at rammetillatelsen er gitt, oppdages at alle nødvendige forhold ikke er avklart i rammetillatelsen. I så tilfelle må det på vanlig måte sendes inn søknad om endring av tiltaket. Den gitte rammetillatelsen faller i de aller fleste tilfeller ikke automatisk bort av den grunn.

Når det omsøkte tiltak er ferdigstilt må det søkes om ferdigattest.

Skjema for søknad om ferdigattest finner du på [dibk.no](http://dibk.no)

Med hilsen

Kenneth Karlsen  
fagleder byggesak

Ronny Pedersen  
byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert*

Kopi til:

Bente Thomassen

Vedlegg:

Møtereferat

Vedlegg: Melding om klageadgang

## **Klageadgang.**

Du kan klage på vedtaket. Fristen din for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Klagen må være skriftlig og være underskrevet av klageren. Du må oppgi hvilket vedtak du klager på. Gjerne begrunn hvorfor du mener vedtaket er uriktig. Hvis kommunen ikke endrer eget vedtak etter klagen sender vi saken til Statsforvalteren i Nordland som da behandler klagen din.

Du må klage hvis du ønsker at Formannskapet eller Statsforvalteren skal ta stilling til saken. Hvis du ønsker å reise søksmål om gyldigheten av vedtaket, må du først ha klaget og fått behandlet klagen av klageinstansen jf. forvaltningsloven § 27 b. Som part har du som utgangspunkt rett til å få innsyn i alle sakens dokumenter etter forvaltningsloven §§ 18 og 19. Vi har også veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11. Vi anbefaler at du tar kontakt via postmottak hvis du ønsker innsyn eller veiledning.

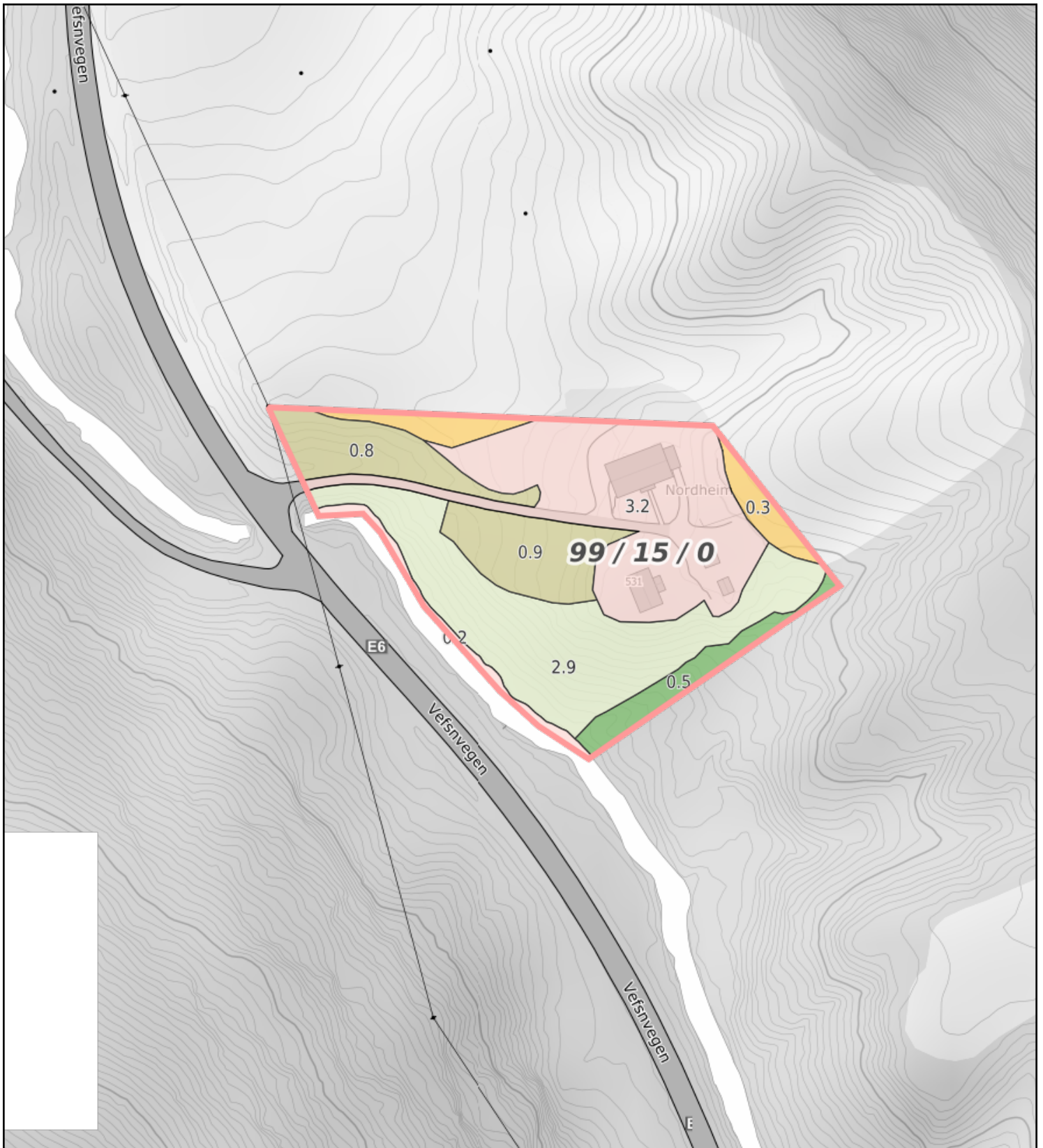
Du kan be om at vedtaket ikke skal ha virkning frem til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Eventuell klage sendes via [Edialog](#) eller som e-post til [post@vefsn.kommune.no](mailto:post@vefsn.kommune.no). Det kan også sendes i posten til adresse Vefsn kommune, Skjervgata 34, 8657 Mosjøen.

NB! Husk å angi saksnummer <saksnr.> ved oversendelse av klage.

## **Generelle opplysninger:**

- Er byggearbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stoppes opp i mer enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Ansvarlig søker må oppdatere gjennomføringsplanen og sende den til oss hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen må ikke tas i bruk til annen bruk enn byggetillatelsen forutsetter.
- Eventuelle endringer som skjer under byggeperioden må omsøkes med en endringssøknad
- Endres tiltakshaver/byggherre skal dette straks meldes kommunen.
- Regning for behandling av byggesøknaden og byggetilsyn blir ettersendt.



0 10 20 30m  
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 12.03.2026 09:06  
 Eiendomsdata verifisert: 12.03.2026 09:05

GÅRDSKART 1824-99/15/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 99/15/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.6	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.6
	Skog av særs høy bonitet	0.0	
	Skog av høy bonitet	0.5	
	Skog av middels bonitet	0.0	
	Skog av lav bonitet	0.0	0.5
	Uproduktiv skog	2.9	
	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	1.7	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	4.6
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.5	
	Ikke kartlagt	0.0	3.5
<b>Sum</b>		<b>9.2</b>	<b>9.2</b>

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt