

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Kjerkelia 25, 8663 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 gnr. 104, bnr. 568, snr. 2

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 22412-1078

Referansenummer: MN1508

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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



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

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

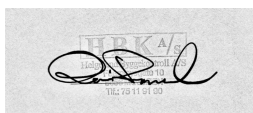
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

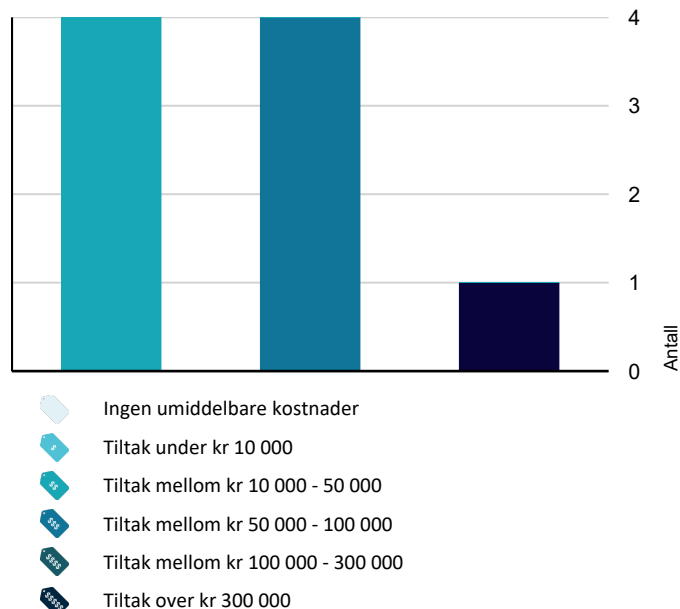
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Opplyst i tidligere takst.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Boligen preges av etterslep på vedlikehold de senere årene. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholdsintervaller må påregnes. Se videre for bygningsmessige beskrivelser og tilstandsgrader.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	2 stk nye luftehatter byttet av Nordland Tak AS
2023	Modernisering	Avtrekksvifte montert i trapperom, el utført av Elektrikern Mosjøen AS.
2023	Modernisering	Nytt vindu mot sør, samt ny verandadør og ytterdør.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig takteking er med stål/aluplater fra byggeår. Undertaket er av su-plater. Taktekingen og undertaket er fra 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 påvist rust i takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rust i takplatene bør utbedres ved å fjerne rusten og påføre egnet rustbeskyttelse og overflatebehandling. Dersom rusten ikke behandles, kan det føre til gjennomrusting, lekkasjer og ytterligere skade på takkonstruksjonen.



Tak sett fra øst.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av plast og aluminium.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Takrennene har stedvis skjevheter.

Det er registrert malingsavflassing og rust mot spillblikk/beslag ned i takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rust i spillblikk/beslag, samt rette opp skjevheter i takrennene.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer, redusert levetid på tak og beslag, samt økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Nedløpsrør.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør.



Avflasket maling/rust i beslag

Veggkonstruksjon

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

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

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det mangler tilstrekkelig lufting bak kledningen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Manglende lufting



Bordkledning mot sør.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Adkomst via kvistluke i taket.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen mangler tilstrekkelig lufting, og det er stedvis påvist svertesopp og fuktskjolder på undertaket.

Det har tidligere vært lekkasje rundt takventiler, som er utbedret av Nordland Tak AS i 2025.

Deler av isolasjonen mangler der det tidligere har vært lekkasje.

Det er avsluttet/åpent soilrør i takkonstruksjonen, noe som kan medføre fuktproblematikk.

Det bemerkes at inspeksjonen er utført fra luke i taket grunnet manglende tilkomst til øvrige deler av konstruksjonen. Det er derfor kun utført visuell kontroll fra denne posisjonen, og observasjonene gjelder kun de områdene som var tilgjengelige fra luken.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Ventileringen av takkonstruksjonen bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.

Manglende isolasjon bør erstattes for å opprettholde tilstrekkelig varmeisolasjon og forhindre varmetap.

Svertesopp bør fjernes for å hindre videre spredning og forringelse av materialene.

Det åpne soilrøret bør avsluttes eller føres ut på forskriftsmessig måte for å unngå fuktproblematikk.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjonen anbefales grunnet begrenset tilkomst, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Fuktskjolder mot brannskille.



Fuktskjolder/svertesopp mot raft



Det ble fuktmålt ved befaringen, ingen forhøyde verdier.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i hovedetasjen mot sør er byttet i 2023.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu i kjeller må påregnes byttets, og enkelte vinduer må justeres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade.

Vinduer bør overflatebehandles utvendig for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for råte, varmetap og redusert komfort.



Svertesopp, vindu kjeller.

Tilstandsrapport



Tegn til svertesopp, vindu på kjøkken.



Værslitt trevirke.



Vinduer mot vest.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utvendig tetting for ytterdør er ikke mulig å inspisere grunnet trelist mot karm.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er glipper/åpninger mellom karm og utvendig omramming. Beslaget under balkongdøren tetter ikke tilstrekkelig. Balkongdøren tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper og åpninger mellom karm og utvendig omramming bør utbedres, og beslag under balkongdøren må tettes for å forhindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Balkongdøren bør justeres slik at den ikke tar i karm eller terskel, for å sikre god funksjon og unngå unødvendig slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktskader, redusert levetid på dør og omkringliggende konstruksjon, samt dårligere energieffektivitet.



Balkongdør.



Åpninger mot karm.



Glippe mellom beslag/dekkobord.

Tilstandsrapport



Ytterdør.



Terrasse med utgang fra stuen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 9 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 94 cm.

Terrassen er fundamentert på søyler mot mark.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Rekkverk/håndlist er stedvis værslitt.

Terrassedekket har svertesopp og råteskader i nedre del av søylene.

Dimensjonen på terrassedekket er for liten i forhold til avstanden mellom bjelkene.

Det er registrert noe svai og svikt i terrassebordene.

Det er påvist skjevheter i terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- De påviste skader må utbedres.

Terrassedekket bør rengjøres og behandles for å hindre videre sopp- og råteangrep.

Håndlist og rekkverk bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og sikre tilstrekkelig sikkerhet.

Bytte av terrassedekket bør vurderes, og dimensjonen på dekket bør være minst 28 mm med et bjelkelag med senteravstand C/C 60, for å redusere svai og svikt samt øke bæreevnen.

Råteskadet materiale må byttes.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere råteskader, redusert bæreevne og svekket personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høyde rekkverk ca. 94 cm.



Skjevheter.



Råteskader i søyler.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

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

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Det er noen merker og hakk rundt om. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Stedvis svelling i laminat i hovedetasjen, samt stedvis fuktsvelling i tak etter tidligere lekkasje.

Svelling mot MDF-plater med forekomst av svertesopp under trapp i kjeller og på soverom.

Det er også stedvis løse hjørnelister, og listverk mangler enkelte steder. Sprekk i gulvflis i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring eller utskifting av enkelte innvendige overflater, inkludert laminat, tak og listverk, for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende innemiljø.

Skadet gulvflis må påregnes byttes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til økt risiko for fuktskader, soppdannelse og redusert verdi på boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er påvist svellinger i takplater kjøkken og i trapperom.



Malingsavflassing mot gulvlist, enkelte svellinger mot MDF-veggplater, det ble fuktmålt uten forhøyde verdier.



Svertesopp mot hjørne, soverom i kjeller.



Skade/svelling i laminatgulv, stue.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

! TG 2 Radon

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

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Tilstandsrapport



I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på "usikker".

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.
- Pipa har en mindre skade.

Det er skade i murpuss/tetting rundt røykrøret fra ovnen. Det er påvist riss i pipen både i underetasjen og hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Pipa må pusses/behandles.

Det bør utbedres riss og skader i murpuss og tetting rundt røykrøret for å hindre videre forringelse og redusere risiko for røyklekkasje eller brannspredning.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til at pipa ikke fungerer som forutsatt, og det kan oppstå fare for brann eller skade på bygningen.



Riss i pipe samt manglende murpuss/tetting rundt røykrør



Riss i pipe, kjeller.



Sotluke i kjeller.



Vedovn.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegget og fliser. Veggene har er kledd med malte plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trapp.

Det er opplyst fra eier om at det til tider er høyt luftfuktighet i kjeller.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Tilstandsrapport

Det er påvist svellinger og/eller misfarging etter svertesopp på veggplater.

Det er montert dampsperre/plast bak veggplater, noe som kan påvirke fukttransporten i konstruksjonen og øke risikoen for fuktskader dersom fukt blir innestengt.

Målingen viste 21,2 % fuktinnhold.

- Målinger med pigger eller veggelektroder viser vanninnholdet i trevirke og angis som vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst betydelig. Dersom fuktinnholdet overstiger 20 vektprosent, vil det over tid kunne dannes muggsopp.

Det ble utført fuktmåling mot overflater på gulv, og forhøyede verdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes. Det må også utføres tiltak mot kapilærropsuging i den støpte sålen.

Utlekede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

Det bemerkes at kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser og bytte av plater/listverk med synlige fuktskader/svellinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen mot grunnmur.



På utlekede kjellervegger er det montert plast på vegger. det skal ikke monteres plast på utlekede kjellervegger. Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering.



Det er konstatert høyt fuktnivå ved fuktmålinger mot gulvet

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoffergaver

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp mot vangen i underetasjen.

Åpningene mellom trinnene er målt til ca. 14 cm, noe som overstiger dagens forskriftskrav.

Åpningene i rekkverket er målt til ca. 14 cm. I henhold til gjeldende forskrifter skal åpninger i rekkverk ikke overstige 10 cm, for å hindre at barn kan krype gjennom.

Trappen mangler rekkverk mot vegg i 2. etasje, noe som utgjør en risiko for barn.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres håndløper og rekkverk mot vegg, samt tiltak for å redusere åpningene mellom trinn og i rekkverk til maks 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker og personskader, spesielt for barn.

Svertesopp mot vangen i underetasjen bør utbedres, da dette kan over tid kan skade konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Lakkert tretrapp.



Høyde rekkverk.



Åpninger mellom trinn.



Åpninger i rekkverk.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Enkelte dører bør justeres.



Manglende deksel for låsekasse.



Innvendig dør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, utslagsvask, toalett, dusjkabinett og avløp for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via veggventil. Tilluft er ikke etablert.

Plastsluk fra 1987.

Dusjkabinett og avløp fra vaskemaskin/utslagsvask er tilknyttet direkte på avløp.

Det er påvist svertesopp på veggplater mot innlektet vegg under terreng.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Plastsluk.



Avløp fra kabinett.



Svertesopp mot list/veggplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Futtmålingen er foretatt i skilleveggen mellom bod/bad mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

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

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svellinger i benkeplaten. Benkeplaten er stedvis ujevn og mangler tetting/fuging i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Svellinger i benkeplaten bør utbedres, og skjøter i benkeplaten bør tettes for å forhindre ytterligere svellinger.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av benkeplaten.



Kjøkken fra 1995.



Fuktsvellinger i benkeplate



Ujevn skjøte av benkeplate.



Kontroll av røropplegget.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert toalett og vegghengt vask.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er uegnede materialer i våtsonen, løs tapet over vask.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Veggen i våtsonen bak vasken bør fuktsikres, og tapet bør utbedres for å hindre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader.

Det bør også gjennomføres ytterligere undersøkelser med hensyn til fuktmerker på takventilen, for å avdekke eventuelle skjulte skader og forhindre videre skadeutvikling.



Toalettrom.



Løs tapet over vask



Tegn til kondens/fuktmerker på ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekrane er plassert på boden i underetasjen, stoppekrane bør anmerkes.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekrane.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Levetid- Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stakeluke.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i plast

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

Konsekvens/tiltak

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



VVS bereder plassert på boden.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i gangen i underetasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1987
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en utvidet el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet elkontroll

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs ledning.



Bruk av skjøteledning.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei



Brannslukkerapparat.



Brannvarsler.



Brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er montert drenering rundt eneboligen. Dreneringsrør er av plast og er fra byggeår.

Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Klemlist mangler stedvis og har stedvis løsnet, plast er avsluttet mot nabomur. Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Klemlist mot platen bør utbedres for å forhindre at overflatevann trenger inn bak platen.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av avslutningen av plast mot nabomur, og platen må avsluttes slik at vann ikke kan trenge inn bak.

Konsekvensen av manglende eller løs klemlist og feil avslutning av plast er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige arealer.

Kostnadsestimat gjelder inspeksjon av dreneringen samt utbedringer av klemlist/manglende klemlist.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avslutning av plast mot tiliggende bolig.



Løs plast mot klemlist.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forstøtningsmur mot inngang må påregnes revet og bygges opp på nytt, og rekkverk må etableres på begge murer.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for strukturelle skader og fare for fallulykker, noe som kan medføre betydelige kostnader og sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er påvist skjevheter i forstøtningsmurer.



Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk for å kunne forhindre fallulykker.



Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk for å kunne forhindre fallulykker.

! TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra grunnmur, for å hindre at vann ledes inn mot muren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt potensielle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Plastrør har en forventet levetid på ca. 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har vesentlige behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Tomannsbolig: Gang, 2 Soverom, Bod, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Eiendommens standard og beliggenhet skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kjerkelia 39 ,8663 MOSJØEN 171 m ² 1969 3 sov	03-02-2022	3 990 000	4 550 000		4 550 000	26 608
2 Kjerkelia 41 ,8663 MOSJØEN 219 m ² 1971 4 sov	25-05-2023	4 500 000	5 000 000		5 000 000	22 831
3 Kjerkelia 2 ,8663 MOSJØEN 159 m ² 1973 4 sov	13-04-2023	3 300 000	3 200 000		3 200 000	20 126
4 Kjerkelia 10 ,8663 MOSJØEN 144 m ² 1964 2 sov	31-10-2019	2 000 000	1 830 000		1 830 000	12 708

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, stipulert: Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	9 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Renovasjon 240L	Kr.	6 566
Vann: Abonnementsgebyr, stipulert	Kr.	4 440
Avløp: Abonnementsgebyr, stipulert.	Kr.	7 758
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt: Takstmann besitter ingen info. ang skattetakst/eiendomsskatt.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 050 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

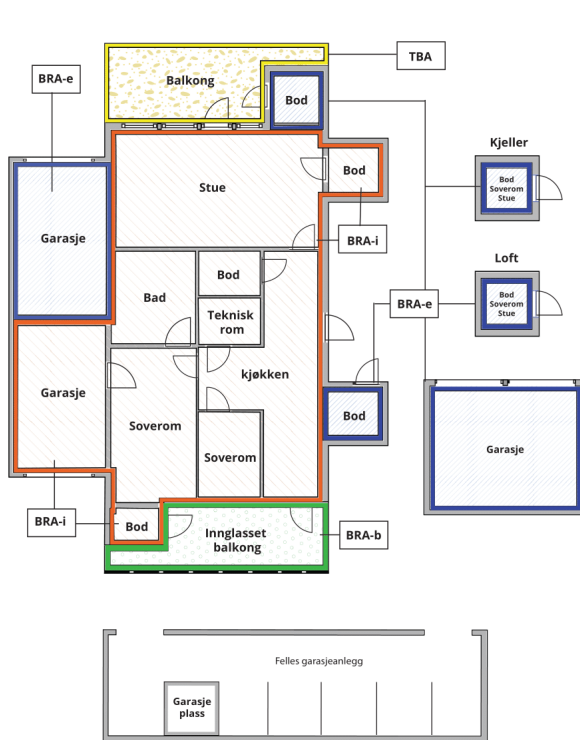
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	36			36	
Hovedetasje	39			39	9
SUM	75				9
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom		
Hovedetasje	Toalettrom, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under konstruksjoner.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	63	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Unni Mathisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	568		2	669 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjerkelia 25

Hjemmelshaver

Mathisen Unni

Kommentar

Felles eiendomstomt på 669,8 m2. Ideell andel tomt for denne seksjonen: $670 \text{ m}^2 \times (322/1000) = \text{ca. } 216 \text{ m}^2$

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Arkitekttegnet seksjonert del av bolig som ligger i et rolig, barnevennlig og solrikt område i Åsen. Fra tomten og boligen er det utsikt utover Mosjøen og Vefsndalføre.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område satt av til bolig i kommunedelplanen.

Om tomten

Felles eiendomstomt på 669,8 m2. Felles eiendomstomt på 669,8 m2. Ideell andel tomt for denne seksjonen: $670 \text{ m}^2 \times (322/1000) = \text{ca. } 216 \text{ m}^2$ Tomten er opparbeidet med innkjørsel av støpte heller, støttemur av betong og betongstein, og noe plen, for øvrig noe naturtomt. Tomten har bratt helning mot vest og er opparbeidet med plen med busker og trær, støttemur av betongstein og naturstein mot gate, for øvrig noe naturtomt på øvre side.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Takstmann besitter ingen info om eiendomsskatt/skattetakst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
220 729	2019	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				9 000

Kommentar

Forsikring stipulert av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt			Gjennomgått		Nei
Shmil			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	
2	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/MN1508>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon