

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Austerbygdvegen 30, 8657 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 104, bnr. 161

Markedsverdi

3 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 255 m²



Befaringsdato: 17.07.2025

Rapportdato: 25.07.2025

Oppdragsnr.: 22412-1065

Referansenummer: SR1219

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.

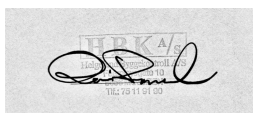
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Decratak fra forskjellige tidsepoker, Hovedtak av saltak med arke mot øst og pulttak mot vest.

Tak mot sør er pålagt brettex som undertak fra ca. 1991, tak mot nord er fra Ca. 2012, undertak av tretro, undertaket er ukjent.

Nedløpsrør og beslag er fra forskjellige tidsepoker, 1991 og ca. 2012. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning fra forskjellige tidsepoker. Kledning mot nord er byttet i ca. 2016.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra forskjellige tidsepoker, konstruksjon mot sør er fra 1991, resterende er fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker. Deler av vinduer i loftsetasjen er fra ca. 2016. vinduer mot sør i loftsetasjen fra ca. 1991. Vinduer i hovedetasjen er fra ukjent byggeår.

Bygningen har malt teak hovedytterdør. Normal slitasje utifra alder. Terrasse med utgang fra stue på ca. 28 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer. Rekkverkshøyde på ca. 93cm. Terrassen er fundamentert på søyler på betongfundament. Betongtrapp med skiferstein. Carport på ca. 27 m² fra 1991, vegger bygd av leca el. utvendig og innvendig slammet og malt. Tak er kledd med trebord med spalter. Dekket er av støpt betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater fra forskjellige tidsepoker. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taks mann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller, det er kun tatt med synlige skjevheter. Isolering av bjelkelaget er ukjent.

Tegsteinspipe som er fundamentert på bakken og ut over tak. Vedovn ikke etablert.

Dersom det skal installeres vedovn må det utføres tilsyn av feievesenet. Gulvet er av furu, belegg, flis og er av betong. Veggene har panel og

betong/mur.

Boligen har lakkert tretrapp med nedgang til kjeller og oppgang til loftsetasjen. Innvendig har boligen malte glatte dører, plassbygde dører i kjeller. Dører har normal slitasje utifra byggeår.

Loft mot sør fremstår som råloft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med flislagt gulv, vegger av betong, taket er av malte plater. Soil/jernsluk i gulvet, opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask. Naturlig ventilering via veggventil. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på vegger og gulv. Vannbåren varme i gulv. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett. Plasts luk i gulvet i dusjonen.

Naturlig avtrekk via ventiler i vinduer.

Badet fungerer i dag og er i normal bruk. Hulltaking er ikke foretatt da det er luke i vegg mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunns villen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunns villen 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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken levert av Nygaard Trevarefabrikk, montert av Tømrerteam Helgeland AS.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller, vinylbelegg på gulv, panel på vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker. Stoppekrane er plassert på bod i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Det var trykk på anlegget, og ingen lekkasjer på befaringsdagen.
Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler.
Varmepumpe av typen luft til vann og luft til luft.

Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2016 med innerdel i stue.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Tanken er tilkoblet luft til vann varmepumpe.

Boligen har installert vannbåren varme i gulv på bad og hall i hovedetasjen.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i loftsetasjen og i kjeller.
Sikringsskap i kjeller er fra 2018, montert av elektrikerfirmaet Sinus AS.

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

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

Grunnmur og fundamenter er fra forskjellige tidsepoker.

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstall for vannledning er ukjent.

Avløp og vannledninger går via nabo mot nord.

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1978.

Oljetank er frakoblet boligen og fylt med grus, utført av firmaet Jan Kjønnås AS. ifg eier

Boligen er tilknyttet nabo mot nord.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	255 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	255 m ²
Totalpris	3 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Stuedel mot nord stemmer ikke med inntegnede plantegning, det foreligger plantegninger for kjeller men stemmer ikke med dagens rominndeling.

Det foreligger ikke plantegninger for 2. Etg.

Fasade:

Fasadetegning over carport mot vest stemmer ikke med dagens situasjon, taket er gjenbygget.

Terrasse mot vest er utvidet iht godkjente fasadetegninger.

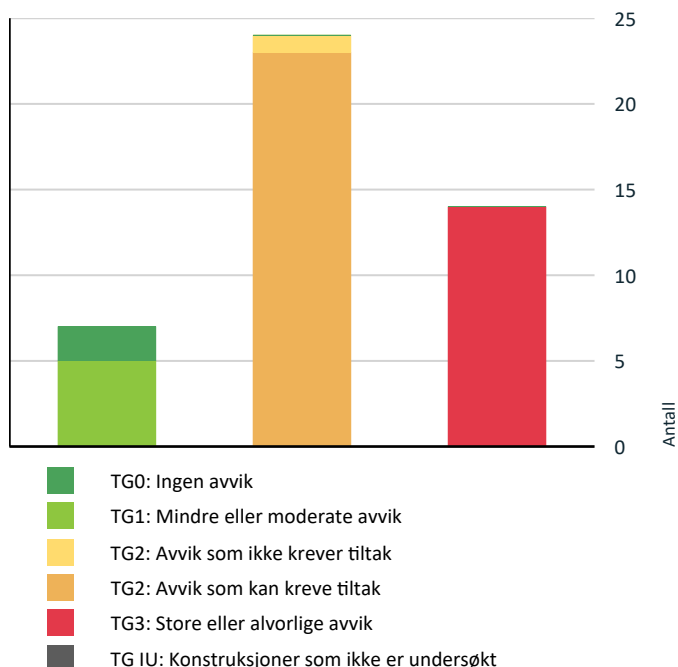
Det bemerkes at carport er etablert nærme nabogrensen.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

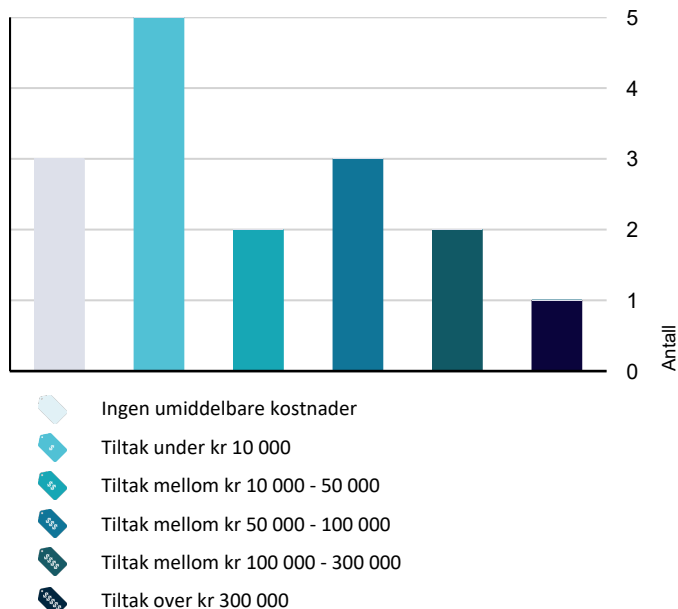
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer - Tilbygg mot sør [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon over terrasse mot vest. [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - Balkongdør med utgang fra stue. [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Innvendige Skyvedør til stue. [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold - Innkjørsel. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen er basert på en enkel beregning.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

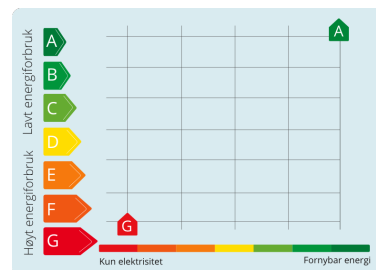
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår basert på byggemeldte tegninger.

Anvendelse
Boligformål

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

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

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Tilbygget carport mot boligen.
------	---------	--------------------------------

Yttertak og undertak mot sør har over halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør vurderes utskiftning av yttertak og undertak mot sør, da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og en grundigere inspeksjon anbefales utført av fagperson under sikre forhold.



Tak mot sørvest.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Decratak fra forskjellige tidsepoker, Hovedtak av saltak med arke mot øst og pulttak mot vest.

Tak mot sør er pålagt brettex som undertak fra ca. 1991, tak mot nord er fra Ca. 2012, undertak av treto, undertaket er ukjent.

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

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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



Stedvis mosegroing på taket mot sørøst.



Tak mot øst

Tilstandsrapport



Vindskier har stedvis påbegynte råteskader.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall og stige til pipen. Pipen er tekktet med heldekkende beslag med pipehatt.

Nedløpsrør og beslag er fra forskjellige tidsepoker, 1991 og ca. 2012.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist rust og manglende innfestning av beslag på karnapp mot øst.

Tak over karnapp mangler takrenner, manglende takrenner forkorter levetiden på kledning og vinduer.

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Deler av takrenner og beslag har over halvparten av forventet levetid oppbrukt, og bør vurderes for utskifting for å unngå lekkasjer og følgeskader.

Rust og manglende innfestning av beslag over karnapp bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på konstruksjonen.

Takrenner bør etableres der de mangler, spesielt over karnapp, for å forlenge levetiden på kledning og vinduer samt redusere risiko for fuktskader.

Snøfangere bør monteres i henhold til krav for å redusere risiko for personskaade ved snøras.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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



Taknedløp



Dårlig innfestning av beslag, påvist stedvis rust i nedkant av beslag

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning fra forskjellige tidsepoker. Kledning mot nord er byttet i ca. 2016.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- 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.

Råteskadet og værøppsruknet kledning bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og værbelastning. Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risiko for ytterligere råteskader og forlenge levetiden på fasaden.



Begrenset lufting bak kledning.



Stedvis påbegynt råteskader i nedkant kledning.



U-fagmessig utførelse av kledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra forskjellige tidsepoker, konstruksjon mot sør er fra 1991, resterende er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig ventilering av takkonstruksjon mot nord. Deler er kledd igjen og ikke mulig å besiktige. Taktro mot nord er missfaget, det er gjort fuktsøk ved befaringen uten forhøyde verdier.

Brettex (undertak mot sør) har stedvis fuktskjolder/svertesopp, det ble ved befaringen utført fuktsøk uten forhøyde verdier. Det ble ved befaringen ikke avdekket dampspærre/plast mot kald sone. Stedvis synlig spiker ved taksperre. konstruksjonen er uisolert.

Det bemerkes at kun deler av konstruksjonen er besiktiget grunnet manglende tilgang.

Tilgang til kaldloft via kvistluke i gangen i loftsetasjen, kvistluke er ikke isolert og klemmer dårlig ved lukking.

Etasjeskillet mot nord er isolert med ca. 15 cm glava, men mangler isolasjon rundt kvistluke.

Konstruksjon mot sør er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kvistluke må påregnes byttet for å sikre tilstrekkelig isolasjon og tetthet, slik at varmetap og fuktproblemer unngås.

Det bør vurderes å montere dampspærre i loftskillet for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser anbefales for de delene av takkonstruksjonen som ikke er tilgjengelige, da manglende innsyn gir økt usikkerhet om tilstanden og kan medføre skjulte skader.

Kostnadsestimatet gjelder bytte av kvistluke samt ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende dampspærre i etasjeskillet mot kald sone.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.
(takkonstruksjon mot sør.)



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier
(takkonstruksjon mot nord.)



Åpning i kvistluke.

! TG 2 Takkonstruksjon over terrasse mot vest.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drager er midlertidig understøttet med 48x98.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fast søylepunkt bør etableres for å sikre tilstrekkelig og varig understøttelse av drageren.

Midlertidig understøttelse kan medføre risiko for svikt i konstruksjonen og redusert sikkerhet.



Drager er midlertidig understøttet med 48x98

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

Deler av vinduer i loftsetasjen er fra ca. 2016. vinduer mot sør i loftsetasjen fra ca. 1991.

Vinduer i hovedetasjen er fra ukjent byggeår.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omrammingsbordene bør justeres slik at det er tilstrekkelig klaring til beslagene for å hindre fuktopptrekk og redusere risikoen for råteskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere fuktskader og behov for utskifting av vindusomramming.



Vindu stue, tegn etter kondens.

Tilstandsrapport



Det må påberegnes vedlikehold av enkelte vinduer.



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



Skade/bulk i beslag

TG 2 Vinduer - kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Avstand mellom vindu og terreng bør økes for å redusere risikoen for fuktskader i treverket og forlenge vinduenes levetid. Utvendige beslagsløsninger bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen. Dersom vinduene nærmer seg slutten av sin levetid, bør utskifting vurderes for å sikre god isolasjon og unngå varmetap.



Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terrenget til underkant vindu, vinduer skal plasseres minimum 15 cm. over terreng, dette gjelder kjellervinduer.



Vinduer mangler beslag i nedkant.

TG 3 Vinduer - Tilbygg mot sør

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vindu med råtskader.

TG 2 Dører

Bygningen har malt teak hovedytterdør.
Normal slitasje utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Døren mangler beslag i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under døren for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Manglende beslag medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.



Hovedytterdør.



Døren mangler beslag i nedkant.

TG 2 Dører - Balkongdør med utgang fra stue.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Døren mangler beslag i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag i nedkant av døren for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.



Balkongdør med utgang fra stue.



Glippe mellom beslag/karm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca.28 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 93cm.

Terrassen er fundamentert på søyler på betongfundament.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

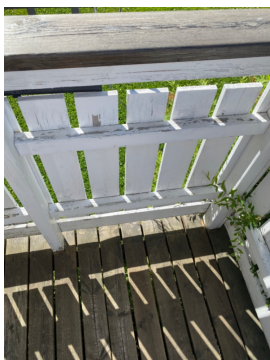
Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav, og værslitt/oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut. Dette vil redusere risikoen for fallulykker og hindre fuktinntrengning og videre forringelse av materialene.



Fundamentert på søyler på betongfundamenter på mark,



Normal slitasje utifra alder. Terrassebord mangler stedvis innfestning.



Det må påberegnes overflatebehandling av rekkverk og terrassedekket



Rekkverkshøyde ca. 93 cm.

! TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Normal tid før reparasjon av balkonger/trapper i betong er 15 - 25 år. Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper for å kunne forhindre fallulykker. Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm. Det er registrert hulrom under fliser/skiferstein i trappen. Stein har stedvis skader i trinn.

Det er påvist saltutslag mot deler av betongtrappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, da trappen har en høyde på over 0,5 meter over bakkenivå.

Skadet og løs skiferstein bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for personskader.

Saltutslag på betongtrappen bør følges opp, da dette kan indikere fuktproblemer som over tid kan svekke konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skader i stein.



Betongtrapp med skiferstein.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Carport på ca. 27 m² fra 1991, vegger bygd av leca el. utvendig og innvendig slammet og malt. Tak er kledd med trebord med spalter. Dekket er av støpt betong.

Carporten er ikke tilstandsvurdert iht NS 3600, dette er kun en enkel beskrivelse.



Carport.



Carport.



Steinplater el. på oversiden av bjelkelag over carport



Trebord i tak med spalter.

! TG 2 Andre utvendige forhold - Innkjørsel.

Asfaltert innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Asfalt har stedvis ujevn overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innkjørsel fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Asfalt er stedvis ujevn.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Rom mot nord i loftsetasjen er fra byggeår, oppussing må påberegnes.

Stedvis manglende avslutning mot dørterskler samt noe u-fagmessig utførelse av listverk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Overflater må stedvis oppgraderes eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Manglende avslutning mot dørterskler og ufagmessig utførelse av listverk bør utbedres for å unngå videre forringelse og redusert verdi på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skade i parkett



Skjevheter i taket



Skader i laminatgulv.



Sprekk i vegg.



TG 3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller, det er kun tatt med synlige skjevheter. Isolering av bjelkelaget er ukjent.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Det er påvist skjevheter og knirk i hoved og loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Skjeve gulvflater må flytesparkles.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Enkelte gulvoverflater i loftsetasjen må påregnes flytesparklet.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser med hensyn til knirk og svikt i gulvet, da dette kan indikere underliggende konstruksjonssvakheter som over tid kan forverres og gi økt risiko for skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skjevheter loftsetasjen.

Tilstandsrapport



Skjevheter kjøkken.



Skjevheter stue.



Stedvis glipper mellom gulv og gulvlist.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



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

! TG 2 Pipe og ildsted

Tegsteinspipe som er fundamentert på bakken og ut over tak. Vedovn ikke etablert.

Dersom det skal installeres vedovn må det utføres tilsyn av feievesenet.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

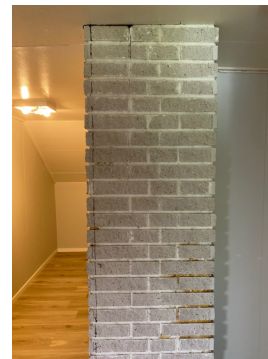
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Pipa bør kontrolleres av det lokale feievesenet for å avdekke årsaken til rennemerker etter sotvann.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktskader, redusert brannsikkerhet og behov for kostbare reparasjoner.



Mursteinpipe over kaldloft.



Mursteinpipe loftsetasje.

Tilstandsrapport

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, belegg, flis og er av betong. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det er avdekket avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist skader i taket på bod i kjeller, ukjent hva dette kommer av, ytterligere undersøkelser anbefales.

Betongvegger i kjeller har stedvis missfarging.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning. Det bemerkes at innredde rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon.

Utføre 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.

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

Tiltak avhenger av bruken av kjelleren, kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser samt tiltak mot kapilærøpsug fra grunnen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Saltutslag mot gulv/vegg



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 dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, dannes det over tid muggsopp.



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger mot innforet yttervegg. Det ble registrert fukt i vegg ved fuktmålingen.



Skader i taket på bod mot øst.

! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot sør og vest.

Tilgang via luke i vegg i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist saltutslag mot nedre del av muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader og årsaken til saltutslag på muren. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til forverring av skader på konstruksjonen, redusert bæreevne og økt risiko for sopp- og råteutvikling.



Det ble foretatt fuktmåling uten forhøyde verdier, Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.



Det er påvist dampsperre/plast mot grunnen. Saltutslag mot nedre del av mur.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med nedgang til kjeller og oppgang til loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Rekkverk er målt til 88.5 cm.

Takhøyde ved engang fra loftsetasjen er målt til ca. 1,84 m.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Takhøyden bør økes til minimum 2 meter for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilstrekkelig sikkerhet ved ferdsel i trappen.

Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales for å utbedre knirk i trappen, da dette kan indikere slitasje eller konstruksjonsmessige svakheter.

Håndløper bør monteres for å redusere risikoen for fallulykker og for å tilfredsstille krav til sikkerhet.

Lav rekkverkshøyde og manglende håndløper medfører økt risiko for fall og personskade.



Høyde rekkverk



Trappen mangler håndløper.

! TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører, plassbygde dører i kjeller. Dører har normal slitasje utifra byggeår.

Dør mellom kjøkken/gang er heftet av.



Dør til bad.

Tilstandsrapport



Dør loftsetasjen.

! TG 2 Innvendige Skyvedør til stue.

Innvendig har boligen malte glatt skyve- dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør kan ikke lukkes, tar i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Skyvedøren bør justeres slik at den kan lukkes uten å ta i gulvet, for å unngå økt slitasje og mulig skade på både dør og gulv.

! TG 2 Innvendige dører - kjeller

Plassbygde dører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Høyde på dører er lave.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Tiltak:

Høyder på dører bør økes.

! TG 3 Andre innvendige forhold

Loft mot sør fremstår som råloft.

Asbest mot nabobygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tak og vegger er ikke isolert.

Det er opplyst at det er brukt plater av asbest i vegg mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning/isolering av rommet må påberegnes, men er avhengig av bruken.

Generell info: Ved arbeid med asbest anbefales det å ta kontakt med en aktør med dokumentert kompetanse f.eks. en miljøkartlegger eller et asbestsaneringsfirma.

Hvis det oppstår asbeststøv er dette helseskadelig å puste inn, og det kan være kreftfremkallende. Hvis konstruksjonen forblir lukket vil den ikke utgjøre noen fare.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rom mot sør.



Rom mot sør.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med flislagt gulv, vegger av betong, taket er av malte plater. Soil/jernsluk i gulvet, opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask.

Naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

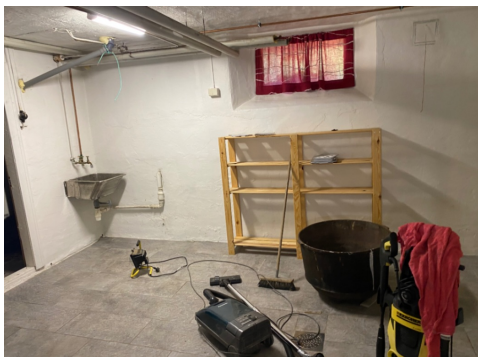
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Tilstandsrapport



Vaskerom kjeller.



Vaskerom kjeller.



Saltutslag mot vegg/gulv.



Soil/jernsluk fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Nede på vegger og på gulv er det saltutslag som kommer av vanninntregning i mur og kapillæropptrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør graves opp utvendig rundt grunnmuren og legges ny drenering ved oppgradering av rommet, for å hindre videre vanninntregning og kapillæropptrekk i mur.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulige følgeskader på innemiljøet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag mot vegg

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på vegger og gulv. Vannbåren varme i gulv. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett. Plasts luk i gulvet i dusjonen.

Naturlig avtrekk via ventiler i vinduer.

Badet fungerer i dag og er i normal bruk.

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 våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Dør er plassert i våtsonen, deler av gulvet har feil fall. Det er påvist svellinger i dører på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



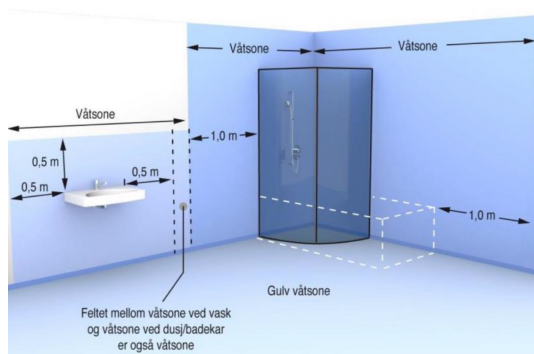
Dusjhjørne.



Dør er plassert i våtsonen.



Innredning med nedfelt servant.



Beskrivelse av våtsoner.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er luke i vegg mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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



Fuktmåling foretatt mot våtsonen uten forhøyde verdier.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet levert av Nygaard Trevarefabrikk, montert av Tømreteam Helgeland AS.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det må monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken.



Skade i benkeplate.



Det er foretatt fuktsøk foran vask/oppvaskmaskin uten forhøyde verdier.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Ventilator kledd med kobber.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller, vinylbelegg på gulv, panel på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det måles fuktverdier opp imot faregrensen for en skadeutvikling

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 mot overflater på vinylbelegget.

Ved høyere fuktverdier kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Relatert til byggeår er det sannsynlig at det ikke er montert plast i gulvet, noe som kan forårsake kapillæropptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til forhøyede fuktverdier og manglende ventilering.

Tiltak for å bedre ventilasjonen og eventuelt utbedre fuktskader bør vurderes for å unngå utvikling av mugg, fukt og råteskader.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom i kjeller.



Synlige skjøter i takpanel.



Forhøyde fuktverdier målt mot vinylbelegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekrane er plassert på bod i kjeller.

Det var trykk på anlegget, og ingen lekkasjer på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

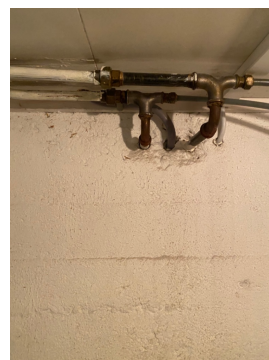
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekrane bør anmerkes.

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.

Det anbefales å følge opp tilstanden på vannrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Tidspunkt for utskifting av soilrør nærmer seg.



Stakeluke, soil/jernrør i kjeller

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Soverom i loftsetasjen mangler ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler på soverommet i loftsetasjen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilering kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe av typen luft til vann og luft til luft.

Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2016 med innerdel i stue.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befarings.

Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre jevnlig service og rengjøring av filter.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes at varmepumpen kan få redusert funksjon eller havari i løpet av de nærmeste årene, da den har passert halvparten av forventet levetid.

Dette kan medføre økte driftskostnader og behov for utskifting eller reparasjon på kort sikt.



Varmepumpe utvendig del.



Styreskap varmepumpe.



Varmepumpe innvendig del.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Tanken er tilkoblet luft til vann varmepumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



VVS bereder plassert på vaskerom i kjeller.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har installert vannbåren varme i gulv på bad og hall i hovedetasjen.

Årstall: 1991 Kilde: Eier



Luke i vegg mot badet i hovedetasjen med fordeling for vannbåren varme.



Sentral for vannbåren varme.

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 plassert i loftsetasjen og i kjeller. Sikringsskap i kjeller er fra 2018, montert av elektrikerfirmaet Sinus AS.

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.
1978 Deler av anlegget er oppgradert fra forskjellige tidsepoker, nytt sikringsskap i kjeller fra 2018.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

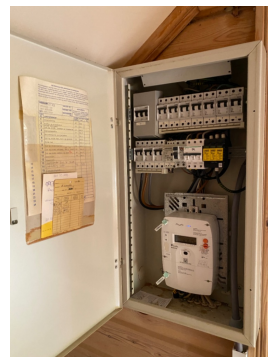
Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



El-skap fra 2018, plassert på vaskerom i kjeller.



Sikringsskap med automatsikringer, plassert i loftsetasjen



Eldre planlegg, mangler deksel.



Løs ledning.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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

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?
Nei



Brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til dreneringen og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Dersom det viser seg at dreneringen er mangelfull eller mangler helt, bør ny drenering og fuktsikring etableres for å hindre innsig av vann og fuktskader i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av utilstrekkelig drenering og manglende fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, skader på bygningskonstruksjoner, mugg- og råteutvikling, samt redusert bokomfort og verdi på eiendommen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.



Brannvarsler.



Brannvarsler.

Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lecablokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmur og fundamenter er fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av riss og sprekker i muren for å avklare årsak og omfang.

Grunnmuren bør pusses for å oppnå en jevn og tett overflate, slik at vanninntrenging og påfølgende frostsprengning unngås.

Kostnadsestimat omfatter både ytterligere undersøkelser og pussing av sprekker og riss i muren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekkdannelser.



Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør senkes og det bør etableres fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terrenget rundt grunnmuren bør være minimum 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren, da dette kan føre til fuktproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire, noe som kan medføre økt fare for setningsskader ved større vannansamlinger.



Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.



Noe feil fall på terreng

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstall for vannledning er ukjent.

Avløp og vannledninger går via nabo mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1978.
Oljetank er frakoblet boligen og fylt med grus, Utført av Firmaet Jan Kjønnås AS. ifg eier

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Etter forurensningsloven §7 har tankeier en plikt til å unngå forurensning og er ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra tanken. Dermed er det også eiers ansvar å enten fjerne eller sikre tanken. Sikring av oljetanken innebærer at den blir tømt og renset. Så må den fylles med f.eks. pukk, før frakobling og plombering. Merk deg at dette kun kan gjøres hvis kommunen din tillater gjenfylling. Alt av røropplegg til tanken skal også saneres.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken er korrekt sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om saneringen er utført forskriftsmessig, noe som kan innebære økt risiko for forurensning og økonomisk ansvar for eier ved eventuelle lekkasjer.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

255 m²/255 m²

Tomannsbolig: 4 Gang, Toalettrom, Vaskerom, 5 Bod, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Uinnredet rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 550 000

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 4 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 550 000

Konklusjon markedsverdi

3 550 000

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. Markedet for salg av boligeiendommer er for tiden bra. Eiendommens standard, tilstand og beliggenhet skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jernbanegata 8D ,8657 MOSJØEN 121 m ² 1992 3 sov	12-05-2022	3 500 000	4 100 000		4 100 000	33 884
2 Lukas Skogsås gate 4 ,8657 MOSJØEN 98 m ² 1949 2 sov	22-05-2023	2 690 000	2 690 000		2 690 000	27 449
3 Peter Bechs gate 32 ,8656 MOSJØEN 155 m ² 1955 4 sov	29-11-2021	2 700 000	3 300 000		3 300 000	21 290
4 Austerbygdvegen 404 ,8658 MOSJØEN 188 m ² 1985 3 sov	16-08-2021	3 450 000	3 600 000		3 600 000	19 149
5 Lagmannsgata 16 ,8656 MOSJØEN 208 m ² 1920 4 sov	29-10-2018	3 500 000	3 500 000		3 500 000	16 827
6 Austerbygdvegen 32 A ,8657 MOSJØEN 238 m ² 1950 6 sov	04-06-2024		3 100 000		3 100 000	13 025

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

Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	23 000
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	5 536
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	9 673
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	6 255
Forsikring, stipulert:	Kr.	11 000
Renovasjon 240L	Kr.	6 567
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	30 000
Tillegg for vannbåren varme	Kr.	80 000
Tillegg for carport	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

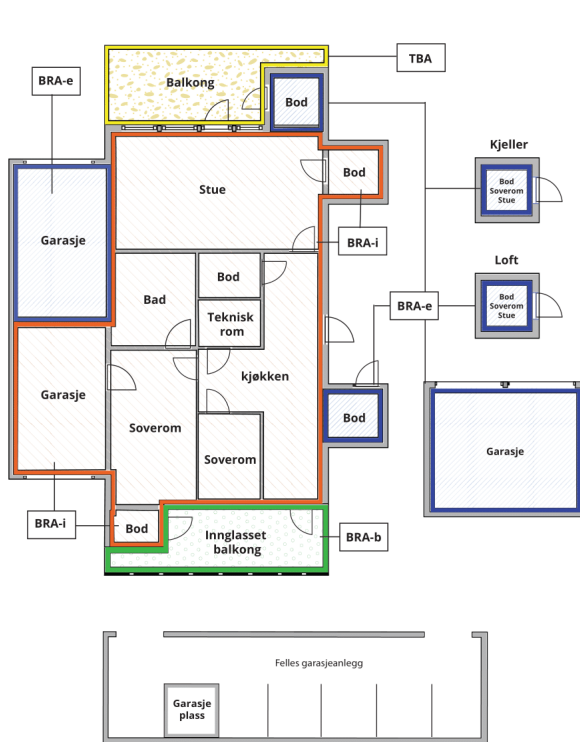
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	69			69			69
Hovedetasje	94			94	31		94
Loftetasje	92			92		29	121
SUM	255				31	29	284
SUM BRA	255						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, toalettrom, gang 2, vaskerom, bod, bod 2		
Hovedetasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
Loftetasje	Gang, uinnredet rom, soverom, soverom 2, bod, bod 2, gang 2, bod 3		

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. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen ovenfor.

Carporter regnes som åpent areal og har ikke måleverdig areal iht. "takstbransjens regler for arealmåling - Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stuedel mot nord stemmer ikke med inntegnede plantegning, det foreligger plantegninger for kjeller men stemmer ikke med dagens rominndeling.

Det foreligger ikke plantegninger for 2. Etg.

Fasade:

Fasadetegning over carport mot vest stemmer ikke med dagens situasjon, taket er gjenbygget.

Terrasse mot vest er utvidet iht godkjente fasadetegninger.

Det bemerkes at carport er etablert nærme nabogrensen.

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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	201	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	161		0	1039 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Austerbygdvegen 30

Hjemmelshaver

Smalås Arnt Oddmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Skjervengan.

Austerbygdvegen har en sentralt og god beliggenhet område på Skjervengan ca. 2,5 km sørøst for Mosjøen sentrum.

I nærområdet er det barnefamilier, idrettsanlegg, lysløype, turområder m.m.

Avstand til barneskole ca. 2 km, ungdomsskole, idrettsanlegg og svømmehall ca. 1 km, kolonialforretning ca. 1,3 km, jernbanestasjon ca. 1,9 km og nærmeste flyplass Mosjøen lufthavn ca.

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 556 300	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 6255,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2003	Uskifte

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring finnes ikke da eiendommen gjelder dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Melding etter plan og bygningsloven, tilbygg/garasje.			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Opprinnelige plantegninger			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse 1978			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest 1978			Gjennomgått		Nei
Søknad seksjonering.			Gjennomgått		Nei
Energimerking			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	
2	07.10.2025	Endret markedsverdi iht. utskilt tomt
3	07.10.2025	Endret seksjonsnummer iht. til opplysninger fra kommune.
4	08.10.2025	Endret status på rom i 2. etg
5	08.10.2025	
6	09.10.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SR1219>

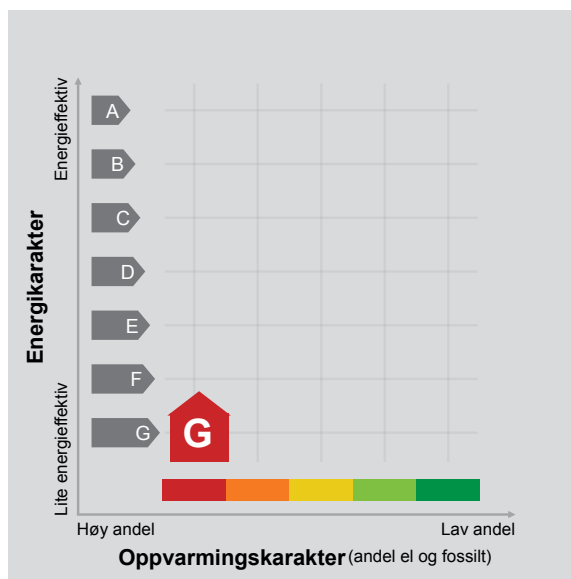
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Austerbygdvegen 30
Postnummer	8657
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	161
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	11097383
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167291
Dato	11.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering tetningslister
- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	255
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.