

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bekkevegen 7B , 8663 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 104, bnr. 348

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 22412-1108

Eiendomsverdi ref nr: QM9542

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

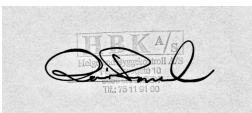
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

remi@hbk.no

404 97 904

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverom i entreer omgjort til gang/hall. Wc-rom er omgjort til bad.

Garasje

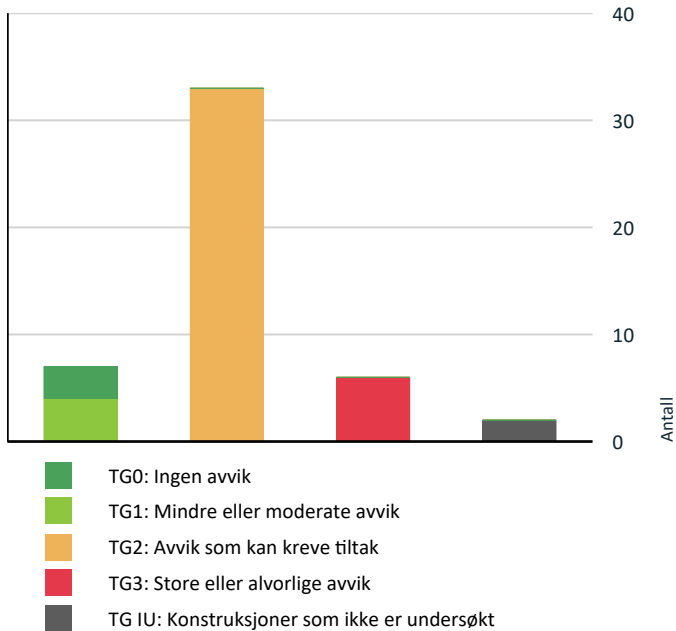
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik fra godkjente byggetegninger ved at det er etablert en bod plassert nær naboeiendommens grense. Tiltaket er normalt ikke søknads-/meldingspliktig, men plassering nær nabogrense kan medføre krav til søknad og/eller samtykke, avhengig av tiltakets størrelse, utforming og avstand til nabogrense, jf. gjeldende regelverk.

Det anbefales at lovlighet/byggesaksstatus undersøkes nærmere, herunder avklaring mot kommunen og eventuelt naboforhold, for å verifisere om tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

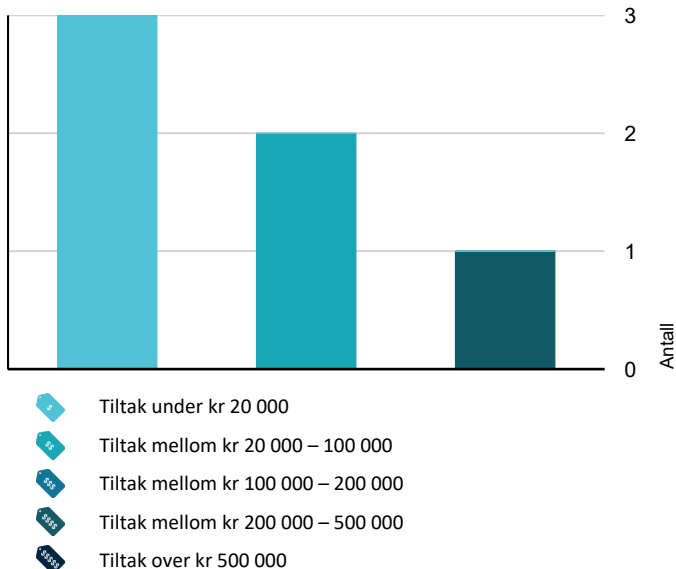
Sammendrag av boligens tilstand

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. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - Balkongdør mot nord. [Gå til side](#)

! Utvendig > Boddør og balkongdør 2 etg. [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - Balkongdør mot sør. [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Iht. ferdigattest.

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

2011	Modernisering	Ny trapp mellom garasje og hus (egeninnsats)
2011	Modernisering	Nye panelovner i boligen.
2012	Modernisering	Lagt ny drenering på overside av huset (egeninnsats)
2012	Modernisering	Leddstripe trapp ute samt mot øst og nord side av huset. (egeninnsats)
2012	Modernisering	Pusset opp vaskerom, lagt varme i gulv, flis, veggplater, bevegelsesdetektor for lys. (egeninnsats)
2012	Modernisering	Ny varmepumpe.
2012	Modernisering	Kledd murpipe i første etasje med flis, samt nytt gulv i etasjen. Skyvedørgarderobe på soverom i hovedetasjen. (egeninnsats)
2013	Modernisering	Montert plater mot grunnmur ved inngang, pusset opp krypkjeller, innmontert ledlys og div el (egeninnsats)
2013	Modernisering	Etterisolert vegg mot inngangsparti (egeninnsats)
2013	Modernisering	Kledning av murpipe i hovedetasjen, nytt gulv på soverom mot sør (egeninnsats)

2014	Modernisering	Flislegging av vegg over kjøkkenbenk (egeninnsats) samt leddstripe over benk. (egeninnsats)
2014	Modernisering	Ny innebygd micro på kjøkken (egeninnsats)
2016	Modernisering	Ny ventilator på kjøkken, div tapetsering av vegger. (egeninnsats)
2016	Modernisering	Rehabilitering av sikringskapp (Sinus)
2016	Ombygging	Nytt bad 1. etg. Tømrerarbeid/flislegging / membran på egeninnsats. Rørlegger Comfort/elektrisk (Sinus AS)
2016	Modernisering	Renovering av bad i hovedetasjen. Tømrerarbeid/flislegging /membran på egeninnsats. Rørlegger Comfort/elektrisk (Sinus AS)
2017	Modernisering	Opparbeiding av hage mot sør med paviljong, opplagt el. med kurs på 15A. (egeninnsats)
2018	Modernisering	Ny balkongdør mot sør. Nytt glassrekkverk mot sør og nord. (egeninnsats)
2018	Modernisering	Nye dørblad på innvendige dører. Vannstoppesystem montert på kjøkken. (egeninnsats)
2021	Modernisering	Pusset opp inngangsparti, lagt varme i gulv (varmefolie) Ny kodelås på dør samt ny ytterdør. Leddstripe langs innvendige trapper samt div nye lamper på innvendige vegger. (egeninnsats som utførende tømrerarbeid, Sinus utført el.)
2023	Modernisering	Montering av ny vedovn i stue. samt nytt integrert vinskapp på kjøkken.
2024	Modernisering	Mont. skyvedørgarderobe på soverom i 2. etg.
2024	Modernisering	Mont. el-markiser (brukte) på balkong v. stue og over store vinduer (stue)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av su-plater
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Eier opplyser at det er registrert noe overflaterust på taktekkningen.

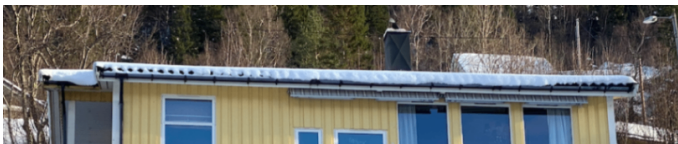
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekkning 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 foretas nærmere undersøkelser av taktekkning når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekkning og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Event. rust i takplater bør utbedres for å forhindre videre korrosjon med fare for lekkasje.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller vedlikeholde eldre taktekkning og undertak er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



Snødekt tak på befaringsdagen

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av plast fra byggeår.

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaring. Det antas at alle nedløpsrør er bortledet i grunnen.
Nedløpsrør til grunn er begrenset inspisert grunnet snødekt tomt på befaringsdagen.

-Antatt levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent og værbelastning på produktene

Vurdering av avvik:

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

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.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er fra bakkeplan og terrassen foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Luftingen bak kledningen er mindre enn anbefalt.

Stedvis manglende musetetting bak hjørnebord.

Nødvendig åpningsareal avhenger av forhold som kledningstype, veggthøyde og eksponering for slagregn. Som hovedregel bør samlet åpningsareal tilsvare en kontinuerlig spalte på minst 5 mm.

Det er registrert noe svertesopp på kledningen mot øst, samt stedvis værslitte og oppsprukne kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Luftingen bak kledningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, og råteskadet, værslitt og oppsprukket kledning bør skiftes ut.

Svertesopp bør fjernes, og kledningen bør behandles med egnet overflatebehandling.

Manglende lufting og vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, soppdannelse og redusert levetid på fasaden.

Musebånd bør etableres hvor det mangler for å forhindre skadedyr i konstruksjoner.



Råteskader i kledningsbord mot karm.



Vær oppsprukket kledning.



Luftespalte bak kledningsbord. Det bemerkes at åpninger ikke bør være større enn 6 mm. for å kunne forhindre skadedyr. Det er kun foretatt tilfeldige stikkprøver under kledningsbord, det anbefales ytterligere undersøkelser.



Manglende musetetting.

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrekonstruksjon. Undertak av su-plater fra byggeår. Ventilert via ventiler i gavlvegg. Synlig dampsperre/plast i etasjeskillet ved kvistluken.

Deler av konstruksjonen er gjenbygget og dermed ikke inspisert. Konstruksjonen er inspisert fra kvistluke, og manglende gulv gjør at inspeksjonen er begrenset.

Fuktmåling i takkonstruksjonen viste ingen forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er stedvis påvist svertesopp mot undertaket grunnet manglende ventilering via raft.

Svertesopp er ikke farlig for treverket eller helsen, men kan gi økt risiko for råtesopp. Soppen kan normalt fjernes, og den er avhengig av fukt for å overleve.

Kvistluken tetter dårlig ved lukking, noe som kan medføre varmetap samt økt varme- og fuktbelastning i kald sone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere fuktbelastning og forhindre videre utvikling av svertesopp, som kan øke risikoen for råtesopp og skade på konstruksjonen.

Svertesoppen kan fjernes med såpevann og klut, men det er viktig å utbedre ventilasjonen for å hindre tilbakevendende problemer.

Kvistluken bør tettes bedre for å redusere varmetap og begrense varme- og fuktbelastning i kald sone.



Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Ca. 20 cm. isolasjon i etasjeskillet.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert vannbeslag/veslag over vinduene.

Det er påbegynt råteskade i vinduet på soverommet i 2. etasje, samt råteskade mot dekkbordet ved vinduet mot vest.

Beslag under vinduet mot vest er ikke montert i henhold til spor i underkarmen.

Enkelte pakninger i vinduer tetter ikke tilstrekkelig.

For vanlige vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år. Når vinduene blir eldre, vil de gradvis få økt varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør monteres vannbrett/veslag over vinduene.

Vinduer/dekkbord med påbegynte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen.

Pakninger som ikke tetter tilstrekkelig bør utbedres.

Beslag under vinduet mot vest bør monteres korrekt i henhold til spor i underkarmen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert energieffektivitet og ytterligere skader på bygningen.

Tilstandsrapport



Værslitt trevirke.



Deler av pakninger i karm mangler på enkelte vinduer.



Påbegynt råteskade i vindu på soverom.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påbegynt svelling i overflaten på dørbladet er observert. Byggsaum er synlig brukt som utvendig tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling og utbedring av dørbladet for å hindre videre svelling og forringelse.

Byggsaum bør fuges/tettes for å sikre tilstrekkelig tetting og varighet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader på døren og redusert beskyttelse mot vær og vind.



Ytterdør.



Det er påvist påbegynt svelling mot hörnet på dørblad. Synlig byggsaum.

TG 2 Dører - Balkongdør mot nord.

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Døren mangler vannbrett/beslag i overkant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbrett eller beslag i overkant av døren for å hindre vanngjennomtrengning og redusere risikoen for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon.



Balkongdør.

Tilstandsrapport



Manglende vannbrett/beslag over dør.

TG 2 Boddør og balkongdør 2 etg.

Beskrivelse

Enkel boddør i tre med inngang til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Døren mangler vrider.

Det er registrert svellinger i nedkant av døren.

Beslag mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Det bør monteres vrider og beslag på døren, samt utbedre svellinger i nedkant.

Tiltakene bør gjennomføres for å sikre funksjonell og tett dør, samt redusere risiko for ytterligere skader, inntrenging av fukt og redusert brukervennlighet.



Rim mot karm/dør



Svellinger mot nedkant av døren.

TG 2 Dører - Balkongdør mot sør.

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med katteluke mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Manglende beslag i overkant, samt åpninger i beslag under døren.

Det er åpninger mellom kledningsbord over døren og karm.

Døren er noe værslitt og bærer preg av alder, det er registrert påbegynte råteskader i nedkant av døren.

Døren tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag i overkant av døren og åpninger i beslag under døren bør utbedres for å forhindre lekkasje i konstruksjon.

Døren bør justeres slik at den ikke tar i karm ved åpning og lukking, for å unngå slitasje og funksjonssvikt. Døren bør på sikt grunnet alder påberegnes byttes.



Balkongdør.

Tilstandsrapport



Åpning mellom omramming og beslag.



Manglende beslag over døren, samt åpninger mot karm.



Påbegynte råteskader i nedkant av døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue mot nord på ca. 14,5 m². Terrassegulvet er av impregneret materiale.

Rekkverk i glass.

Rekkverkshøyde er ca. 110 cm.

Terrassen er fundamentert på søyler mot mark.

Undelagt stål/aluplater for avrenning.

Terrasse med utgang fra soverom på ca. 8,5 m². Terrassegulvet er av impregneret materiale.

Rekkverk av tre og glass.

Rekkverkshøyde er ca. 89–104 cm.

Terrassen er fundamentert på søyler mot mark og underliggende konstruksjoner.

Terrasse mot inngangsparti og utgang fra vaskerom på ca. 11 m²
Fundamentert mot mark.

Terrasse mot sør er begrenset inspisert grunnet snø.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter i fundamenteringen mot mark for terrassen mot sør.

Skjevheter i konstruksjon, søyle og fundamentering mot mark for terrassen mot nord.

Enkelte trappinger i glassrekkverket samt noe bevegelse i rekkverket ved belastning.

Fundamentering for inngangsparti er mot mark.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter i fundamentering og konstruksjon bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre videre setningsskader eller konstruksjonssvikt.

Bevegelse i rekkverk og trappinger i glassrekkverket bør utbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for personskade. Ytterligere undersøkelser av innfestningen for rekkverk anbefales.

Fundamentering for inngangsparti bør utbedres for å forhindre råte i treverk som står mot mark. Grunnen i og rundt fundamenteringer bør frostsikres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Enkelte trappinger i glassrekkverk.

Tilstandsrapport



Skjevheter i fundamentering mot søyle.



Trapp med led-belysning som hovedtrapp.



Rekkverkshøyde mot øst.



Åpninger i rekkverk fra 10-14 cm.



Skjevheter i fundamentering mot søyle.



Høyde rekkverk ca. 86 cm. Det bemerkes at det ikke er krav til rekkverk med mindre trappen er over 50 cm. over terrengnivå. Høyde til terrengnivå er ikke målt grunnet snødekt tomt ved befaringsdagen

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tre-trapp med nedgang fra hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trinnene har stedvis skjevheter og ujevnheter, noe som kan øke risikoen for fallulykker, spesielt vinterstid når det kan være glatt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Trinn bør rettes opp og eventuelle ujevnheter utbedres for å redusere risikoen for fallulykker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

En del lagrede ting inne på enkelte rom i huset og det er dermed ikke mulig for takstingeniør inspisere alle overflater. Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i overflaten over dør, enkelte luftbobler i tapet samt stedvis glipper mellom taklist og tak.

Konsekvens/tiltak

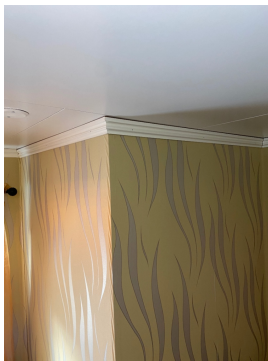
- Tiltak:

Det anbefales å undersøke riss i overflaten over dør nærmere for å avdekke eventuelle underliggende årsaker, slik at større skader kan forebygges.

Luftbobler i tapet og glipper mellom taklist kan vurderes utbedres ved behov for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå.



Riss i over dør.



Glipper mellom taklist/tak



Enkelte luftblærer i tapet.

TC 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongdekke mot grunn.

Hovedetasje stue/kjøkken: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca.15 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca.30 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Det er påvist lokale og synlige skjevheter i begge etasjene. Ifølge tidligere salgsoppgave skyldes dette setningsskader som stammer fra byggeåret.

Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og vurdere omfanget av eventuelle setningsskader.

Utbedring av skjevheter og knirk i gulvet bør vurderes for å hindre videre utvikling av skader og for å sikre tilfredsstillende brukskvalitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre redusert bokomfort. Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

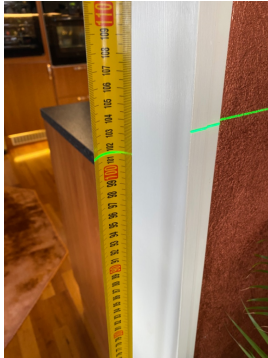


Skjevheter i gulvet i underetasjen.



Skjevheter mot taket i undertetasjen

Tilstandsrapport



Måling av planavvik innenfor 2 m, i stuen.



Glippe mellom gulvlist og gulv

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Skorstein fra byggeår, vedovn er montert i 2024 av eier. Sotluke er plassert i underetasjen.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det skal være minimum 30 cm. fra sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram.

Eier eller bruker kan selv montere et ildsted innenfor én bruksenhet eller branncelle, uten krav om søknad til kommunen. Det er imidlertid krav om at det lokale brannvesenet skal varsles etter installasjonen, slik at feie- og tilsynstjenester kan følges opp. Dette gjelder både for nye ildsteder og ved reinstallerings eller reparasjon av eksisterende ildsted, så lenge det skjer på samme sted og med samme tilkobling til skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke, og brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstandskravet på minimum 30 cm overholdes.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for brannspredning og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

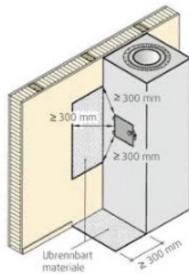


Vedovn plassert i stuen



Sotluke plassert i underetasjen

Tilstandsrapport



Beskrivelse av forskriftskrav.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt ved/i fra bod mot terrenget. Det ble ikke registrert fukt. Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På utlektede kjellervegger er det montert plast. Dette var en vanlig byggemåte på datidens byggeår. I dag skal det ikke monteres plast på utlektede kjellervegger. Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på konstruksjonen og eventuelt gjennomføre ytterligere undersøkelser.



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Vindspærren (vaflex) mot isolasjonen i bjelkelaget er ikke tilstrekkelig klemt i skjøtene. Det er registrert innsig av vann i form av is på bakken. Det er også observert rim på veggene, noe som skyldes manglende ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Vindspærren bør klemmes bedre i skjøtene for å hindre luftlekkasjer og varmetap samt å forhindre evt. skadedyr å få tilgang til konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i krypkjelleren for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Det må iverksettes tiltak for å hindre innsig av vann, samt legge fuktsperre på bakken for å unngå oppfukning av konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, sopp, dårlig innelima og skader på bygningens bærekonstruksjon.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av ventilering, samt etablering av plast mot grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypkjeller.



Is registrert mot grunnen.

Tilstandsrapport



Vindsperre bør utbedres.



Bruk av silikon i glippe karm/terskel.



Det er etablert avtrekksvifte i krypkjelleren.



Enkelte dører bør justeres.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Delvis renovert i 2021.



Trapp med oppgang til hovedetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Hakk i overflate dør til bad.

TG 3 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis registrert skjevheter i vegger.
Mot vegg i underetasjen mot sør er det målt ca. 25 mm. over 1900 mm.
noe som er et vesentlig avvik fra normalkravene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til skjevhetene og eventuelt utbedre disse.

Skjevheter i vegger kan medføre redusert funksjon, estetiske ulemper og i noen tilfeller indikere underliggende konstruksjonsproblemer.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er stedvis registrert skjevheter mot vegger.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer fra uavhengig kontroll utført av Radon 222.

Badet er oppbygget med fliser på vegg og gulv. Det er malt våtromspanel i taket. Innredningen består av to servanter, boblebadkar og WC med elektronisk toalettsete med innebygde bidé- og komfortfunksjoner samt innebygd tv. Ledlys med "stjernehimel i tak". Det er etablert 2 sluker i gulvet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Bad hovedetasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har våtroms-panel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

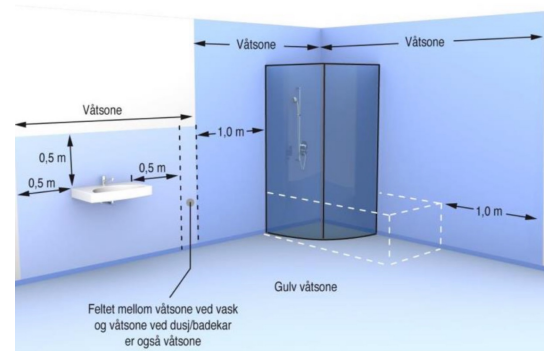
Det er montert boblekar foran vinduet, vinduet er ikke fuktbeskyttet mot vannsprut fra dusjing.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtsonen



Beskrivelse av våtsoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Tilstandsrapport

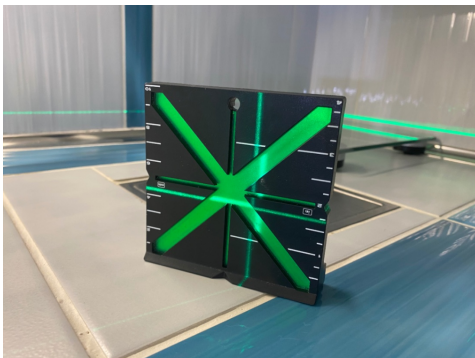
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.



Måling av fallforhold fra dør.



Måling av fallforhold til sluk.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det bemerkes at det er etablert to sluk i gulvet, hvorav det ene er plassert under boblekar. Det anbefales at sluket rengjøres jevnlig grunnet begrenset besiktigelse ved bruk av badet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

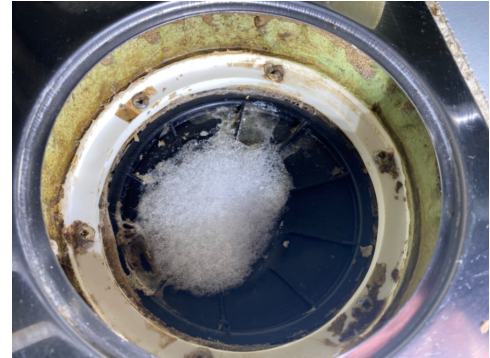
- Det er avvik:

Det er påvist rust på skruene til klemringen for den ene sluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut skruene med rustfrie skruer for å hindre videre rustdannelse, da rust på skruene til klemringen kan svekke festet og på sikt medføre lekkasjer rundt sluket.



Sluk nr. 1.



Sluk nr. 2. Rust i skruer.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, boblekar og toalett.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Toalett.

Tilstandsrapport



Innredning/boblekar.



Integrert tv i vegg over boblekar.



Kontroll av røropplegget.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Avtrekksvifte i vegg

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/soverom mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har våtromspanel på veggene og våtromspanel i tak. Det er mosaikkfliser på gulvet. Baderomsinnredning med nedfelt servant, og det er montert vegghengt toalett med elektronisk toalettsete med innebygde bidé- og komfortfunksjoner.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad i underetasjen

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har våtroms-panel.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

For våtrom med areal på ca. 4 m² regnes hele rommet som våtsone.

Det er dør mot gangen samt vindu mot vest som ikke er fuksikret.

Tetting/silikonering mellom alulist og plater i nedkant er stedvis mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Dør og vindu i våtsonen bør fuksikres, og mangelfull tetting mellom alulist og plater må utbedres.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader/svellinger i nedkant av veggplater.



Dør/vindu er plassert i våtsonen



Stedvis manglende tetting i nedkant av våtromsplater.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 mm.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Stedvis riss i fugene mellom flisene i dusjnisen.

Det er ujevnheter i overflaten på mosaikkflisene.

Gummilist på gulvet mellom dusjnisen og hoveddelen av badet, noe som medfører at vann ikke renner mot sluk.

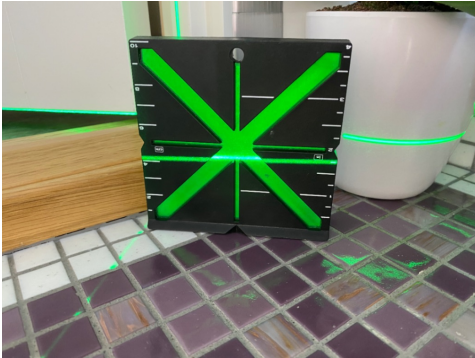
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
 - Fuger bør skiftes ut.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Fuger med riss bør utbedres.

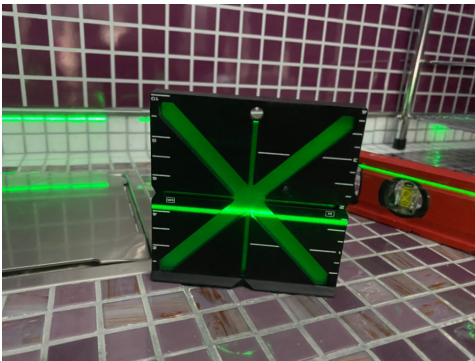
Ujevnheter i overflaten på mosaikkflisene bør vurderes nærmere, da dette kan påvirke avrenning og rengjøring.

Gummilisten mellom dusjnisen og hoveddelen av badet bør fjernes eller tilpasses slik at vannet får fri avrenning mot sluk. Manglende fall og hindringer for avrenning øker risikoen for vannansamling og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

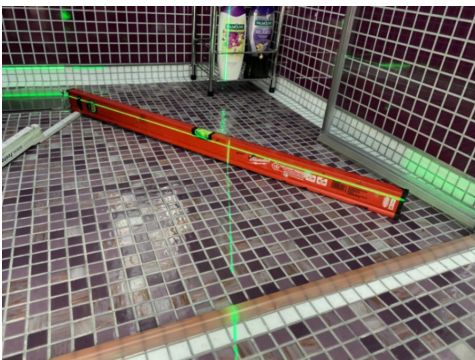
Tilstandsrapport



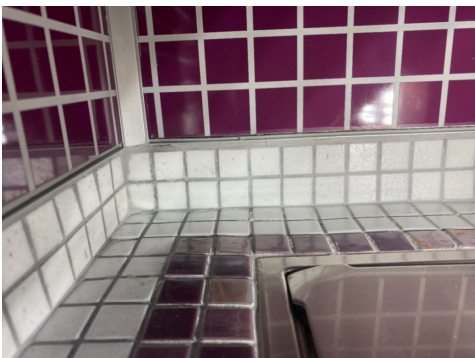
Måling av fallforhold fra dørterskel.



Måling av fallforhold til sluk.



Fall fra vegg mot sluk.



Riss i fuger, ujevn overflate på gulvfliser.

[KJELLER > BAD](#)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.



Det er registrert avvik ved membran-/mansjetttilslutning mot sluk (ikke utført i henhold til anbefalt løsning/produzentens anvisning.

[KJELLER > BAD](#)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Provisorisk vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



Ingen synlig drensåpning.



Provisorisk vannlås.



Innredning

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.



Avtrekksvifte i vegg.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/gang mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med innredning, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater i MDF. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er etablert MDF-plater på veggene, som er et uegnet materiale i våtsoner og gir økt risiko for fuktskader.

Taket har stedvis glipper i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller skifte ut MDF-plater i våtsoner for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for svelling, råte og skade på vegg og tilstøtende konstruksjoner ved eksponering for fukt.



Veggplater.



Glipper i skjøter på takplater.

KJELLER > VASKEROM

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

Etablert gulvlister i tre mot vegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert gulvlister i tre mot veggene. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom det oppstår vann på gulvet.

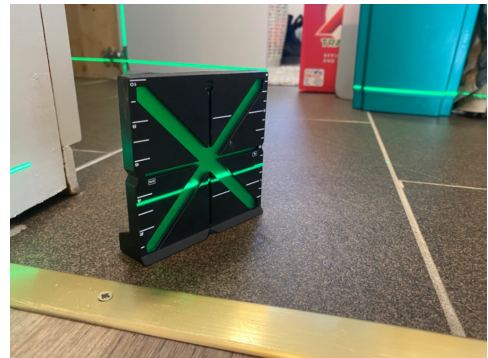
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å fjerne eller erstatte gulvlister i tre med fuktbestandig materiale for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved eventuell vannpåvirkning på gulvet. Det anbefales ytterligere undersøkelser iht om det er etablert membran som oppbrett mot vegger.



Måling av fallforhold til sluk.



Måling av fallforhold fra dør.

KJELLER > VASKEROM

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ingen synlig mansjett rundt rørgjennomføringer, og det er heller ingen synlig bruk av mansjett under klemringen i sluket. Det er påvist rust på skruene, samt at det mangler skruer i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt undersøkes nærmere om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer og under klemring i sluket.

Rust på skruer og manglende skruer i sluket bør utbedres for å sikre tett og funksjonell løsning.

Konsekvensen av manglende eller feil utført membran og tettesjikt er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



Plastsluk.



Ingen synlig bruk av mansjett under klemring.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Innredning med skap.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert vannlås på avløpet, noe som kan medføre risiko for luktproblemer og redusert funksjonalitet på avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres vannlås på avløpet for å hindre luktproblemer og sikre korrekt funksjon av avløpssystemet. Manglende vannlås kan føre til ubehagelig lukt og redusert hygiene i rommet.



Kontroll av røropplegget, manglende vannlås.



Innredning.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



Avtrekk via vifte i vegg

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom vaskerom og gang..
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, stekeovn og vannstoppsystem.

Mrk. Kjøleskap kan medfølge salget hvis ønskelig iht avtale med selger.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte glipper i skjøte på benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres glipper i skjøten på benkeplaten for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til oppsvelling og skade på benkeplaten over tid.



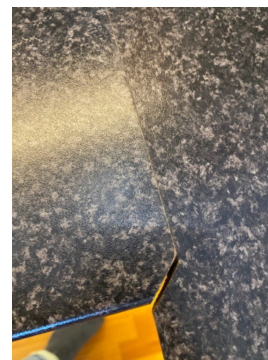
Fuktindikator rundt utsatte hvitevarer viste ingen indikasjoner på fuktighet.



Kjøkken.



Kjøkken.



Enkelte glipper i benkeplate.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra forskjellige tidsepoker. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige vannledningene.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekrane plassert på vaskerom.



Stoppekrane plassert på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.

Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist andre avvik:

Vaskerommet mangler vannlås. Det er etablert en provisorisk vannlås på badet i underetasjen og hovedetasjen.

Det ble ved befaringen ikke lokalisert stakepunkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Vaskerommet bør få installert godkjent vannlås, og provisoriske vannlåser på badene bør erstattes med permanente løsninger for å unngå luktproblemer og sikre forskriftsmessig funksjon.

Manglende stakepunkt bør utbedres for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold av avløpsanlegget, slik at risiko for tilstopping og vannskader reduseres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er tegn etter fukt i vinduskarmen på soverommet i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

Takstingeniør anbefaler å etablere luftespalter under dører for å forbedre ventilering av rom for varig opphold.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe av merket Fujitsu fra 2011 med innerdel i stue.

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

Eier har jevnlig utført service på varmepumpen.

Årstill: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

Isolasjon rundt rør utvendig er stedvis slitt/mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

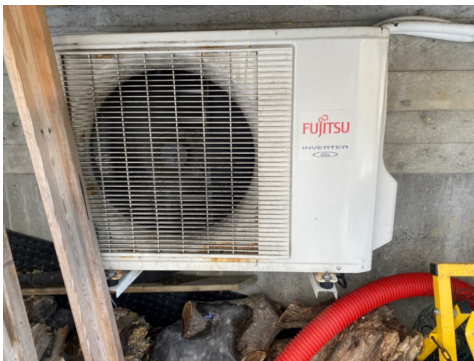
Tiltak:

Isolasjonen rundt utvendige rør bør utbedres eller erstattes for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet på varmepumpen.

Manglende eller slitt isolasjon kan føre redusert effekt og økt risiko for skader på rørene.



Varmepumpe innvendig del.



Varmepumpe utvendig del.



Manglende isolering mot rør.

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.

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

Sikringskap rehabilitert i 2018 av Sinus AS.

Ny installasjon av el på bad i 1. og 2. etg utført i 2021, utført av Sinus AS
Montering av varmefolie i inngang underetasje og montering av lamper, utført av Sinus AS.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1983

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ukjent

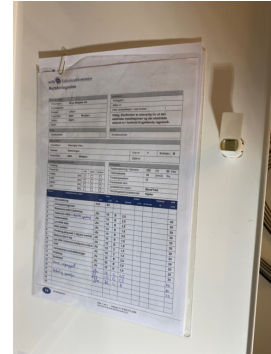
Generell kommentar

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 bygningsakkyndig 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.

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



Sikringskap.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2012. Eier har lagt ny drenering/fuktsikring mot østsiden av boligen. Årstall for resterende drenering er ukjent.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det mangler fuktsikring mot deler av muren.

Det er registrert is i krypkjeller mot terrenget, noe som indikerer at fuktsikring/plast eller drenering mot muren er defekt. Klemplast av plast mot muren mangler delvis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemplast.

Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring og drenering mot grunnmur der dette mangler eller er defekt, for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende eller mangelfull fuktsikring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av innneklima og bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ising fra vann på innside mur mot terrenget



Manglende klemlist mot vorteplast.



Fuksikring mot mur.



Ingen synlig fuksikring mot mur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong . Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Lettklinkerblokkene mangler stedvis murpuss.

For mur av lettklinkerblokker er det spesielt viktig å merke seg at manglende puss kan føre til dårlig vind- og regntetthet. Slike vegger har en åpen porestruktur som gjør dem ekstra utsatt for fuktproblemer uten tilstrekkelig overflatebehandling.

Betongmuren fremstår som utvendig ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre pussjiktet for å sikre veggens funksjon og levetid, samt for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.



Riss i betongmur.



Betongmur under inngangsparti



Stedvis manglende murpuss mot lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport



Skrårriss. Ubehandlet betongmur.

! TG IU Forstøttingsmurer

Beskrivelse

Tomten var snødekt på befaringsdagen, det ble dermed ikke registrert forstøttingsmurer på tomten.

! TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det opplyses av eier at avløp ikke er tilkoblet septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge tidligere salgsoppgave er utvendig hovedkran tilkoblet naboeiendommen. Dette medfører at ved stenging av vann vil begge eiendommene bli avstengt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres separat hovedkran for hver eiendom, slik at vannet kan stenges uavhengig for hver boenhet.

Konsekvensen av dagens løsning er at begge eiendommene mister vanntilførsel ved stenging, noe som kan føre til ulemper og praktiske problemer for begge parter.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Støttemur for trapp
Innvendig trapp
Brannslukker
Radon
Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttingsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Nivåforskjeller over 0,5 meter med hardt underlag skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m. Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år og bør derfor kontrolleres og eventuelt byttes ut i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk på trapp mot sør, deler av trappen mangler rekkverk. Deler av trappen var snødekt på befaringsdagen, ytterligere undersøkelser anbefales når trappen er snøfri.



Snødekt trapp.

Beregninger

Årlige kostnader

Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	5 815
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	11 025
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt: 2026	Kr.	4 063
Renovasjon, 140 l. Opplysninger fra eier.	Kr.	7 404
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Tillegg for terrasser, balkonger, uteplass	Kr.	90 000
Tillegg for belysning og tekniske installasjoner.	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 860 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 880 000

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

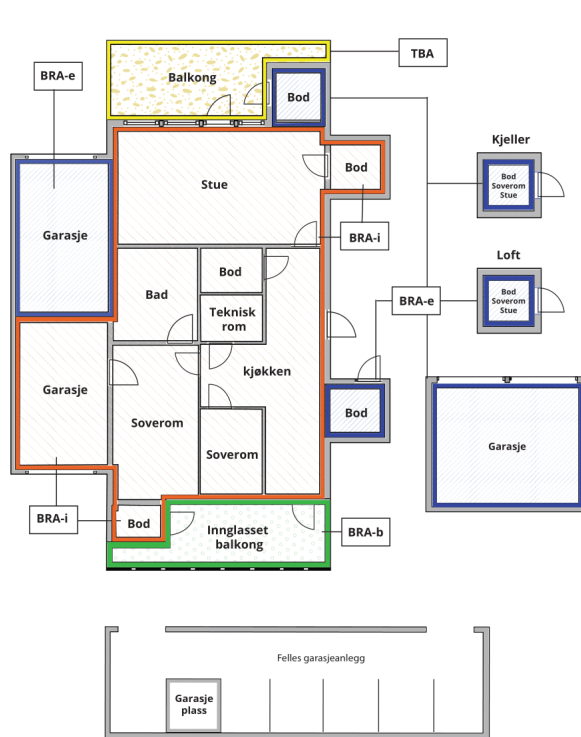
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	34
Kjeller	50			50	
SUM	136				34
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod		
Kjeller	Gang, bad, gang 2, soverom, vaskerom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverom i entreer omgjort til gang/hall. Wc-rom er omgjort til bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under konstruksjoner.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert avvik fra godkjente byggetegninger ved at det er etablert en bod plassert nær naboeiendommens grense. Tiltaket er normalt ikke søknads-/meldingspliktig, men plassering nær nabogrense kan medføre krav til søknad og/eller samtykke, avhengig av tiltakets størrelse, utforming og avstand til nabogrense, jf. gjeldende regelverk. Det anbefales at lovlighet/byggesaksstatus undersøkes nærmere, herunder avklaring mot kommunen og eventuelt naboforhold, for å verifisere om tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Gheorghe Ursu	Kunde
	Kristian Dalheim Leitvoll	Takstingeniør
	Gabriela Ursu	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	348		0	1233.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bekkevegen 7B

Hjemmelshaver

Ursu Gabriela, Ursu Gheorghe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomt med påliggende bebyggelse ligger ca. 2,3 km nordøst for bykjernen i Mosjøen. Nærmeste flyplass er Mosjøen lufthavn ca. 8,9 km og jernbanestasjon er ca 1,5 km. Området er sentralt, men barnevennlig. Fra eiendommen god utsikt mot Øyfjellet samt omkringliggende bebyggelse.

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 nett ifg eier.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Trapp fra parkering opp til huset, støttemur mellom terrenget og garasje, forøvrig opparbeidet med busker og trær.

Tomteverdi er beregnet til 600.000,-

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 015 900	2026	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 4063,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				12 000
Kommentar Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

1990

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

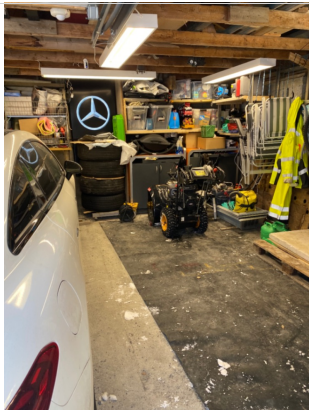
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong og lettklinkerblokker. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Plassbygde taksperer som er utvendig tekket med profilerte stålplater/aluplater. Innmontert leddporter hvorav ene med portåpner.

Elektrisk installasjon i garasjen med lys og stikkontakt samt billader.

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



Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	2. stk nye garasjeporter samt støpt ny plate mot grunn.
2023	Modernisering	Byttet belysning i garasje, samt ny el-billader. Etablert ekstra parkering for bobil el. ved innkjørsel med opplagt strøm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo fra megler.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	18.03.2026	Endret opplysninger under tomt.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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