


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Meåsvegen 1 A, 8663 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 104, bnr. 24, fnr. 249

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 25.04.2026

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 22412-1089

Eiendomsverdi ref nr: FK8122

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



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

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

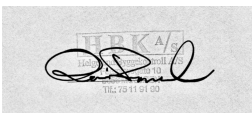
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.02.1978 og 10.07.1991. I tillegg er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

- Det er etablert leilighet i kjeller som ikke fremkommer på tegningene.

- Det er bygget en bod i bakkant av carport som ikke fremkommer på tegningene.

-Fasade:

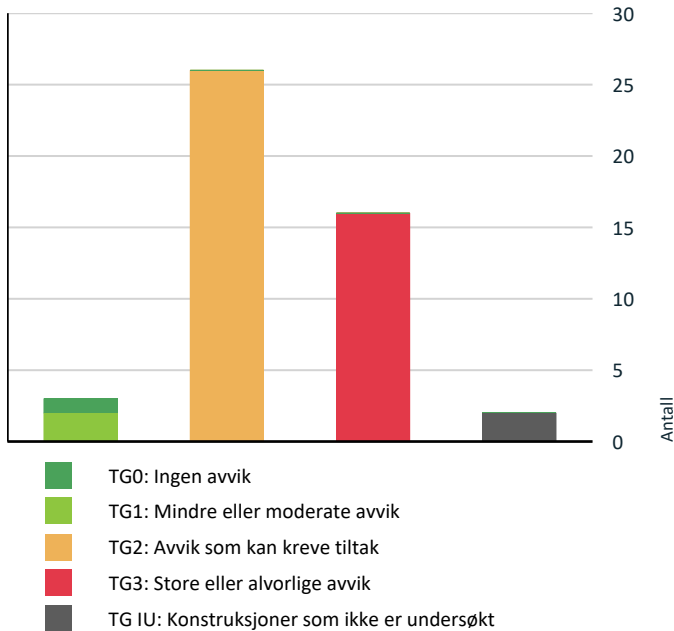
- Terrasse er utvidet og det er etablert takoverbygg på deler av terrassen. Det er etablert takoverbygg med nedgang og dør til kjeller.

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.

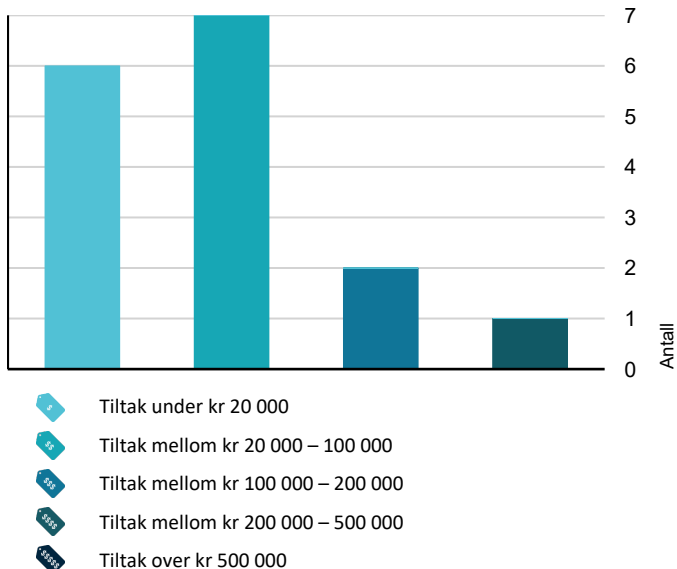
Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon over inngangsparti [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører - Ytterdør kjeller. [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - Balkongdør til altan, loftsetasje. [Gå til side](#)

! Utvendig > Altan med utgang fra loftsetasjen. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Kjellerleilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1983

Kommentar

Iht. ferdigattest. Tilbygget del for inngangsparti/carport fra 1991 ifg. 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

2026	Modernisering	Skiftet en del listverk innvendig samt innvendig maling
2026	Modernisering	Glasstak over utvendig balkong er opprettet og det er montert nye sikkerhetsglass
2026	Modernisering	Oppgradering av bad i kjeller.
2026	Modernisering	Div elektrisk arbeid utført av Elektrikern Mosjøen AS.
2026	Modernisering	Foringer/listverk av balkongdører.
2026	Modernisering	Mont. glassrekkverk mot trapp i hovedetasjen.
2026	Modernisering	Diverse mindre arbeid innvendig
2025	Modernisering	Utvendig malt i 2025/2026
2025	Modernisering	Bytte av balkongdør
2025	Modernisering	Montert vannstoppesystem på kjøkken hovedetasje og i bod kjeller.
2025	Modernisering	Stedvis bytte av bordkledning.
2015	Modernisering	Bytte av yttertak. Ca årstall opplyst fra tidligere beboer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel.

Undertak av tretto.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket ble tekket på nytt med pappshingel for ca. 10 år siden ifg. tidligere beboer.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 undertak.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Beslag mellom vegg og tak mangler over takoverbygg. Det er skruehull i pappshingel over inngangspartiet.
Vindskier/dekkbord har påbegynte råteskader.
Vindskie mangler stedvis mot sør.

Takpapp og takshingel har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert. Et papptak kan vare i 12-14 år, mens et annet kan ha en levetid på 40 år.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Taket bør inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Beslag mellom vegg og tak bør monteres. Skruehull må fagmessig tettes
Vindskier med påbegynte råteskader bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og fuktskader.
Manglende vindskie mot sør bør kompletteres for å beskytte takkonstruksjonen mot vær og fukt.



Manglende vindskie.



Manglende beslag mellom vegg og tak.



Påbegynte råteskader i dekkbord og vindskie.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast og metall. Luftehatt, og stige til pipen. Pipen er teknet med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, bør sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning,
Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype. Taktekke med ru overflate bør ikke ha større helling på taket enn 27 grader.

Pipehatt mangler bue i toppen. Rørgjennomføringen på pipebeslaget er ufagmessig utført og det er fare for at vann kan trenge inn i overgangen ifg. tidligere takst. Det er rustdannelser i flere av rennekroene og enkelte kroer/renner er stedvis deformerte.
Det er påbegynt rust i pipehatt.

Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå er årsak til innvendige vannskader i kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Det bør monteres snøfangere på hele taket for å hindre snøras, spesielt over atkomstområder, for å redusere risiko for personskade og materielle skader.

Pipehatten bør utbedres med bue på toppen, og rørgjennomføringen på pipebeslaget må utføres fagmessig for å hindre vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Rustne og deformerte rennekroker og renner bør skiftes ut for å sikre funksjonell vannavledning og forhindre lekkasjer.

Nedløp bør tilkobles overvannsrør under bakkenivå slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å unngå fuktskader og vanninntrenging i kjeller.

Takrenner må rengjøres. Det bør gjøres tiltak mot rust i pipehatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det bør utbedres sprekker, glipper og manglende kledning for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av treverket.

Stedvis ufagmessig utførelse bør rettes opp for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Musebånd må monteres der det mangler, åpninger/manglende kledning må monteres for å forhindre at skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for råteskader, redusert levetid på fasaden og mulige skader fra skadedyr. Ufagmessig arbeider bør utbedres.



Nedløpsrør avsluttet mot terreng.



Takrenner må rengjøres.



Ikke fagmessig utførelse av kledning



Manglende kledning.



Kledningen har stedvis råteskader

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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 ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist enkelte sprekker i kledningen.

Stedvis ufagmessig utførelse.

Enkelte glipper og stedvis manglende kledning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



Manglende musebånd.



Fuktmåling

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av rupanel, isolert med 20 cm isolasjon. Adkomst via kvistluke i loftsetasjen.

Det bemerkes at kun deler av konstruksjonen er inspisert grunnet manglende tilkomst via kaldloftet, og konstruksjonen er delvis gjenkledd.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble fuktmålt og registrert en vektprosent i toa på 29%. Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Det er stedvis manglende luftespalte mellom isolasjon og tretto noe som kan medføre fukt og råteskader.

Svertesopp og påbegynte råteskader er observert mot deler av taktroen. Det er stedvis manglende isolasjon i taket, og kvistluken tetter dårlig. Spennet for taksperrene over takoverbygget på altanen er for langt. Det er påvist nedbøy/skjevheter i taket over altanen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må utføres utbedring av tetting rundt gjennomføringer for å hindre videre lekkasjer.

Fuktskadet materiale må skiftes ut for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre videre skadeutvikling.

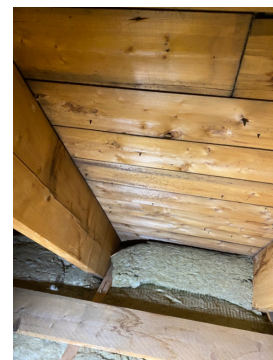
Isolasjonen bør kompletteres der den mangler, og kvistluken må tettes bedre for å redusere varmetap og risiko for kondens. Takkonstruksjon over altan må forsterkes.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen grunnet manglende tilkomst ved befaringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skjevheter i takkonstruksjon



Manglende luftespalte mellom taktro og isolasjon.

TG IU Takkonstruksjon over inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon over inngangsparti.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er lite eller ingen lufting fra raft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep.

Konsekvensen av manglende tilgang er at feil eller skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige bygningskader.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting ved raft.



Lite eller ingen lufting via raft.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kjellervinduer mangler beslag i nedkant.

Enkelte beslag/klaffventiler mangler.

Vinduer mangler vannbrett og beslag i overkant.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, noe som er en skadeutsatt løsning med risiko for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

For vanlige vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år. Når vinduene blir såpass gamle, vil de gradvis få økt varmetap. Et vindu på omtrent 30 år kan stå for opptil 40 % av varmetapet i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør monteres beslag i nedkant på kjellervinduer, samt ettermonteres manglende beslag og klaffventiler for å hindre vanninntrenging og fuktskader.

Vannbrett og beslag i overkant av vinduer bør etableres for å beskytte mot nedbør og redusere risiko for råteskader.

Omrammingsbord som er satt helt ned på beslag bør justeres for å unngå fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Eldre vinduer med økt varmetap bør vurderes skiftet ut for å redusere energitap og forbedre inneklimate.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre alle påviste avvik, da manglende utbedring kan føre til ytterligere skader, økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Punktert glass.



Råteskader.



Manglende beslag i nedkant av kjellervinduer.

Tilstandsrapport



Vinduer mangler beslag/vannbrett.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

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

Dørblad og terskel har skader, og det er en glippe/skade mellom dekkbord og karm.

Skade i overflate dørblad.

Døren mangler beslag eller tilstrekkelig tetting i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på dørblad og terskel samt glippe mellom dekkbord og karm bør utbedres, og beslag eller tilstrekkelig tetting i nedkant bør monteres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.



Skade i terskel.



Skade i dørblad/dekkbord.

TG 2 Dører - Balkongdør hovedetasje.

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Dørrvrider er feilmontert.

Beslag mangler over døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dørrvrider bør monteres korrekt, og beslag bør monteres over døren.



Manglende vannbrett/beslag



Balkongdør med utgang fra stue.



Dørrvrider.

TG 2 Dører - Ytterdør kjeller.

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Vrideren er løs og har rust.

Døren mangler beslag i nedkant.

Det er stedvis skader i overflaten på døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørvrider bør byttes.

Beslag bør monteres i nedkant av døren for å hindre vanngjennomtrengning og redusere risikoen for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon.



Ytterdør med tilkomst for kjeller.



Døren mangler beslag i nedkant.



Rust/løs vrider.



Skader i overflate dør.

TG 2 Dører - Balkongdør til altan, loftsetasje.

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er for liten oppkant mellom døren og beslaget mot altandekket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbrett eller beslag i overkant av døren.

Oppkanten mellom døren og beslaget mot altandekket må økes for å hindre vanninntrengning.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i konstruksjonen rundt døren.



Høyde mellom beslag til terskel.



Balkongdør med utgang fra soverom.

Tilstandsrapport

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra entre' på ca. 31 m². Deler av terrassen har takoverbygg med glasstak.

Terrassedekket er av impregnerte materialer.

Fundamentert på søyler på mark.

Høyde rekkverk er målt til ca. 91 cm.

Åpninger i rekkverket er målt til ca. 9 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er stedvis råteskader i terrassedekket.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet terrassedekke bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,0 m, åpninger i rekkverk bør endres til min. 0,05 m for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader



Åpning mellom dekket og rekkverk.



Høyde rekkverk

! TG 2 Altan med utgang fra loftsetasjen.

Beskrivelse

Altan med utgang fra loftsetasjen på ca. 7 m².

Terrassedekket er av impregnerte materialer/delvis med beslag.

Fundamentert på søyler på mark.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Høyden på rekkverket er målt til ca. 78 cm.

Åpningen i terrassedekket er målt til ca. 29 cm.

Høyden 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.

Håndlisten er stedvis ubehandlet. Det er stedvis svertesopp/misfarging av terrassedekket sett fra undersiden.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverkets høyde og åpninger bør utbedres for å tilfredsstille gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Håndlisten bør behandles for å hindre forringelse og økt vedlikeholdsbehov.

Svertesopp og misfarging på undersiden av terrassedekket bør utbedres for å forhindre videre skade og redusere risikoen for råte.



Høyde rekkverk.

Tilstandsrapport



Åpninger i terrassedekket.



Altan.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedinngangstrapp er av støpt betong med skiferstein.
Trapp fra terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres på trappen for å forhindre fallulykker, da manglende rekkverk ved høyde over 0,5 meter medfører økt risiko for personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Høyde trapp fra terrenget.



Hovedinngangstrapp.

Andre utvendige forhold - Carport.

Beskrivelse

Carport med saltak tekket med asfaltapp med bod i bakkant.
Konstruksjonen er fundamenter på mur mot øst.
Bod fundamentert på ringmur av betong, bindingsverk i tre med stående utvendig kledning.

Merknader:

Det er påvist store skjevheter i muren mot naboeiendom.
Synlig sprekke i i toppen av muren.
Sprekk mellom mur mot bod/carport.
Lekkasje samt råteskader i/mot taket, synlig i boden.

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

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering TG 3.



Carport.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Maling av vegger mangler stedvis. Overflater er fra forskjellige tidsepoker. Deler av overlater er oppusset i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis manglende listverk. Det er registrert enkelte skader i overflater samt enkelte hakk i gulv. Det er registrert bom i fliser i hoved- og underetasjen. Ferdig gulv mangler i entré.

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kunne sprekke pga. manglende understøttelse (flislim).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ferdig gulv bør legges i entréen.

Bom i fliser bør utbedres for å unngå risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.

Manglende og skadede overflater kan redusere boligens estetiske og tekniske standard, samt medføre økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tak, loftsetasjen.



Merke/skade i overflate gulv.



Stedvis manglende ferdiggjstillelse av malingsarbeider.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftsetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 35 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i 1. etasje (vindfang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 40 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 40 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (bod):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedringene. Kostnadsestimatet vil variere avhengig av valgt løsning.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet, økt risiko for skjevbelastning på konstruksjonen og eventuelle følgeskader på overflater og innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målt høydeforskjell, loftsetasjen.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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.

Det bemerkes at det er krav til radonmåling hvis boligen er utleid eller har utleiedel.



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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Sotluken er plassert i kjeller.

Skorsteinen er ikke innvendig inspisert i dette oppdraget. Siste feiing utført 18.07.23 uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluken har rust.
Saltutslag/løs murpuss under sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sotluken bør vurderes byttet eller utbedret for å hindre videre rustdannelse og forringelse av funksjon. Bue over piphatt bør monteres slik at vann ikke renner ned i skorstein.

Saltutslag og løs murpuss under sotluken bør utbedres for å forhindre ytterligere skader på murverket og redusere risiko for fuktproblemer.



Vedovn i stuen.



Saltutslag/løs murpuss, påbegynt rust i sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i mot sør øg øst. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i yttervegg mot øst. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i vegg. Det ble registrert 19%

-Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

Hulltaking er foretatt i ytterveggen mot sør mot terrenget. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i vegg. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen; målingen viste 11 %.

På utlektede kjellervegger er det montert plast på veggene. Dette var en vanlig byggemåte på byggetidspunktet, men i dag skal det ikke monteres plast på utlektede kjellervegger. Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering.

Konsekvens/tiltak

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

Utføre kjellervegger bør vurderes nærmere, da plast mot kald yttervegg gir økt risiko for kondens, sopp- og råteskader.

Isolering av kjellervegger på utsiden og forbedret fuktsikring anbefales for å redusere denne risikoen.

Tiltak med drenering kan også være nødvendig for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i innført vegg. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.



Det ble registrert forhøyd fuktnivå i kjellervegg mot øst.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er registrert hulrom under gulvet innvendig, noe som indikerer at det kan være etablert krypkjeller under inngangspartiet.

Det er utvendig ikke avdekket ventil i muren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.

Tak og gulv har betydelig skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene i tak og gulv, samt for å kartlegge om det er etablert krypkjeller og eventuelle skader.

Dersom skjevhetene skyldes konstruksjonsskader, kan dette medføre redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader på bygningen.

De bemerkes at krypkjeller med feil oppbygging er en risiko-konstruksjon.



Skjevheter i taket

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har store skader.

Enkelte trinn har noe unjevnheter i overlate trinn.

Høyde rekkverk er målt til ca. 75 cm.

Åpninger mellom trinn ca. 14 cm.

Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette kan medføre fare for at barn kan klatre gjennom åpningene.

Høyden på rekkverket er under forskriftskravet på 0,9 meter.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 meter i trappeløpet være maksimum 0,10 meter, noe som ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

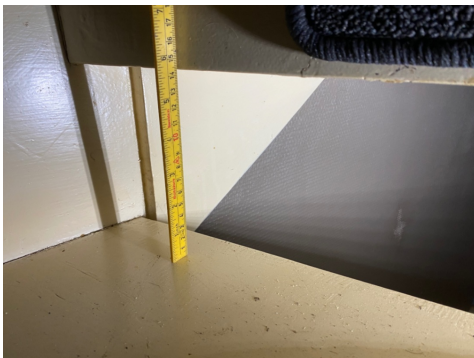
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres rekkverkshøyde og åpninger i trapp og rekkverk for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav, samt montere håndløper på vegg. Skader og slitasje på trinn bør utbedres for å redusere risiko for fall og personskaade, spesielt for barn som kan krype gjennom store åpninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp.



Åpninger mellom trinn



Synlig byggsaum, ujevnheter i overlate trinn.



Glassrekkverk i hovedetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å opprettholde funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.



Enkelte dører har høy slitasje.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Flislagte vegger og gulv, panel i taket.
Bad med servant, toalett og badekar.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Vindu er plassert i våtsonen. Ventilering via ventil i vindu. Der er ikke tilfredsstillende fall mot sluket.

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.

- 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.

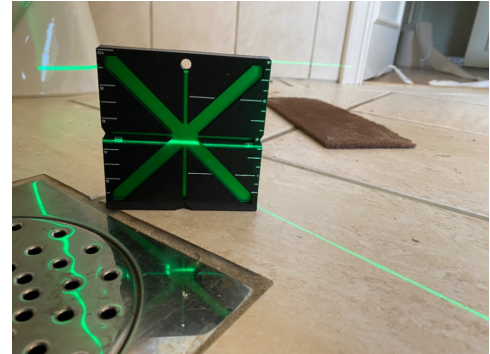
Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting og dokumentasjon av tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører høy risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, spesielt på grunn av utilstrekkelig tetthet i våtsonen og plassering av vindu i våtsone.

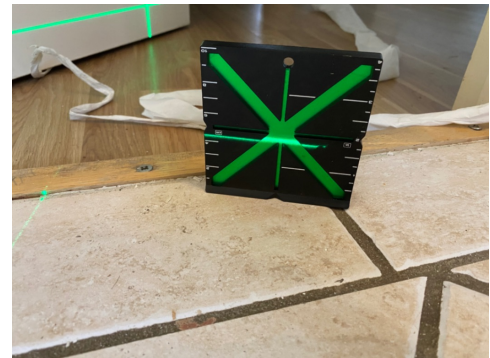
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vindu er plassert i våtsonen.



Måling av fall til sluk.



Måling av fall fra dør.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling mot linen i veggen mot våtsonen fra knekott.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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



Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLERLEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom med dusjhjørne og veggheengt toalett.
Baderomsinnredning er demontert.

Det er gjort oppgraderinger av våtrommet i 2025/2026 med nytt tak/downlighths. Nye fliser/membran på hovedgulv. Vegger er kledd med Litex og overflater er malt. Div oppgradering i dusjninsje med nye fliser.

Deler av våtrommet er fra tidligere tidsepoker.



Bad.

KJELLERLEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.
Nye downlights etablert av Elektrikeren Mosjøen AS i 2026.

Resterende arbeider utført på egeninnsats

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende ferdigstillelse av arbeider i taket mot dusjnisen.

Vegger er stedvis i våtsonen malt eller behandlet med materialer som ikke er fuktbestandige, som puss eller maling.

Det er påvist sprekk i fugen i dusjnisen.

Taket mangler taklister.

Det er registrert svelling/skade rundt downlight i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Arbeidene i taket mot dusjnisen bør ferdigstilles for å sikre tilstrekkelig fuksikring og unngå risiko for fukskader i konstruksjonen.

Vegger i våtsonen bør behandles med fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjon.

Sprekk i fugen i dusjnisen bør utbedres for å hindre vannlekkasje og skade på bakenforliggende konstruksjon.

Taklister bør monteres for å sikre en tett overgang mellom tak og vegg, og for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

Svelling/skade rundt downlight i dusjnisen bør undersøkes nærmere og utbedres for å forhindre videre skade og mulig elektrisk risiko.



KJELLERLEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.

Årstall: 2026 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist sprekke i flis ved sluken ved toalettet.

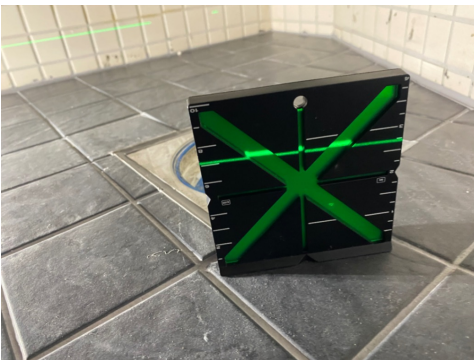
Konsekvens/tiltak

- 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. Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel for å oppfylle krav til sikker avrenning.

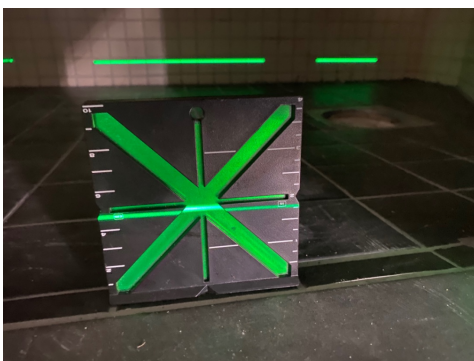
Manglende høydeforskjell medfører økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuell oversvømmelse, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



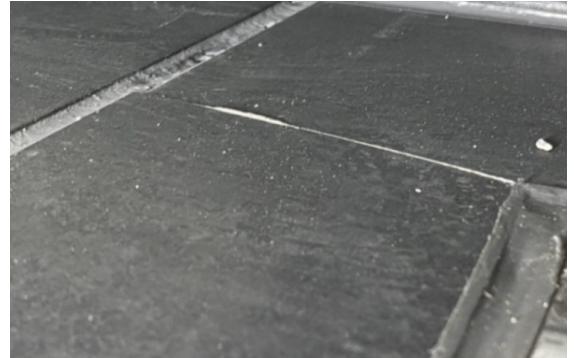
Måling av fallforhold fra dør.



Måling av fallforhold mot sluk i dusjnisen.



Måling av fallforhold fra nedsenking i dusjnisen.



Sprekk i flis.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det foreligger ikke dokumentasjon på type/alder på membran. Deler av membran er fra tidligere tidsepoke: -Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
- Det er masser fra fugging/flislegging i sluket ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på type og alder på membran.

Sluken ved toalettet må rengjøres.

Det anbefales å utbedre ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for svikt i tettesjiktet og påfølgende skader på bygningen.



Sluk ved toalett.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnische.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett.
Innredning er ikke etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Badet mangler innredning, noe som reduserer den funksjonelle bruken av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å unngå skjulte vannskader i konstruksjonen.

Det anbefales å montere innredning for å øke den funksjonelle bruken av rommet. Manglende innredning kan redusere rommets praktiske verdi.



Ingen synlig dreneråpning under vegghengt toalett.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.
Avtrekksvifte er innkjøpt men ikke montert. Kun åpen ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

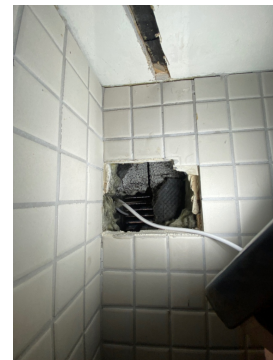
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

Vifte i vegg må monteres for å sikre tilstrekkelig avtrekk. Det bør også etableres luftespalte under dør for å sikre nødvendig tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Hull i vegg for montering av avtrekksvifte.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger panelet mot vegggen. korrigert for nordisk tre for å måle vekt%.

Det ble målt 40% fukt i treverket.

- Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere verdier er det fare for sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i vegggen ikke avdekkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende fuging/tetting mellom benkeplate og vegg. Det er enkelte bruksmerker i benkeplaten, samt trapping i skjøten på benkeplaten.

Det er skade i oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fuges mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktskader ved eventuelt vannsøl.

Påviste avvik kan utbedres av estetiske hensyn, men har ingen umiddelbar funksjonell konsekvens.

Kjøkkenet fungerer til tross for bruksmerker.



Trapping i benkeplate



Kontroll av røropplegget.



Kjøkken hovedetasje.



Skade i oppvaskkummen

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator av merket "Rørshetta"

KJELLERLEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av fliser. Det er komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Skapdør var demontert ved befaringen.
Kobling for oppvaskmaskin mangler tilstrekkelig tetting.
Enkelte fliser er løse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skapdøren bør monteres på plass for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Koblingen for oppvaskmaskin bør tettes tilstrekkelig for å forhindre vannlekkasje og påfølgende skade på kjøkkeninnredning og konstruksjon.



Kjøkken



Kontroll av røropplegget.

KJELLERLEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert dårlig trekk fra ventilatoren, noe som kan medføre redusert effektivitet ved ventilasjon av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres slik at ventilatoren får tilstrekkelig trekk, for å sikre god ventilasjon og hindre opphopning av fukt og lukt på kjøkkenet.
Dårlig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv
Flislagte og tapetserte vegger.
Tak kledd med panel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Avtrekksviften i veggen var ikke i funksjon på befaringsdagen.

Glippen under døren for tilluft bør økes.

Det er registrert bom i flis.

Enkelte fliser mangler fugemasse.

Røropplegget er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Avtrekksviften bør tilkobles for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, da manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima.

Glippen under døren bør økes for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet.

Bom i flis bør følges opp og utbedres ved behov, da dette kan føre til sprekker eller løse fliser over tid.



Vegghengt toalett

Tilstandsrapport



Toalettrom.



Ingen synlig drengs pning



R rapplegget er ikke fagmessig utført.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er ikke besiktiget i rørskap.

R rapplegget er fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekrane er plassert i kjeller.

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.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

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

Stoppekrane er ikke funksjonstestet ved befaring grunnet alder.

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 må monteres tettemuffer i enden av varer rene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varer rene for   hindre lekkasjer.

Stoppekrane må funksjonstestes eller vurderes byttes grunnet alder.

Videre bør det vurderes utskiftning av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Stoppekrane plassert i kjeller for hoveddel.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Rørføringer kan være vanskelig   besiktige da disse ligger i gulv og veggkonstruksjoner. Kontrollen er begrenset til det visuelle.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

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. Varmepumpen fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpen bør skiftes ut eller repareres for å gjenopprette funksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det kunne medføre manglende oppvarming og økte driftskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Varmepumpe utvendig del.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er innebygd på badet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.



VVS bereder.

! 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.

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

El-skap plassert i entrè. Automatsikringer og måler. Leiligheten 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 foretatt kontroll av Linea med registrerte avvik: Det lokale eltilsyn (DLE) gjennomførte en kontroll av ditt elektriske anlegg i Meåsvegen 1 A den

14.04.2026. Det ble under kontrollen funnet feil på det elektriske anlegget, disse er dokumentert i vedlagt tilsynsrapport.

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

Tilstandsrapport

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, brannstilløp 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? Sjekk 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?

Ja

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?

Ja Ja , flere punkter mangler deksel. Løse takspotter.

Avvik iht tilsynsrapport fra Linea er ikke utbedret.

- Flere av ledningene er løse.

Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av påviste mangler fra Linea, utvidet el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger vil kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Elskap plassert i gangen.



Løse ledninger.

Tilstandsrapport



Løse ledninger.



Løse ledninger.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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 foreklede 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.

Beskrivelse

Brannvarslere mangler stedvis.

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

Nei Brannvarslere må monteres i hver etasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Brannslukkerapparat.



Brannvarslere mangler flere steder.



Brannslukkerapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering av ukjent alder.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløp mot mark. Taknedløp før ned i bakken for takoverbygg mot vest.

Stedvis synlig grunnmursplast med klemlist.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år. Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder. Tilstand er vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnet målte fuktnivå mot terrenget i kjeller kan det ikke utelukkes tiltak av dreneringen.

Klemlist/fuktsikring mot muren mangler stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

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

Fuktsikring/plast mot muren bør etableres hvor det mangler.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen, da målte fuktnivåer mot terrenget i kjeller indikerer at tiltak kan være nødvendig. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, skader på grunnmur og innemiljøproblemer som mugg og råte.



Manglende klemlist



Fuktsikring mot muren mangler stedvis.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Det er påvist stedvise sprekker og riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser ang setningsskader i muren. Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrengning med påfølgende frostsprengning.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av synlige sprekker og riss samt ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i mur.



Sprekk/riss i mur.

Tilstandsrapport



Sprekk/riss i mur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og forhindre fallulykker. Manglende sikring medfører økt risiko for personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengnet bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand, for å hindre vannansamlinger mot bygget.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og skader på grunnmur og konstruksjon.



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 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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og alder for vann- og avløpsrør, samt vurdere tilstandskontroll av ledningene.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
177 m²/168 m²

Enebolig: Toalettrom, Vindfang, 2 Gang, 2 Kjøkken, 3 Stuer, 2 Bod, 2 Soverom, 2 Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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 uten fradrag

2 700 000

Fradrag for festet tomt

-

120 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 4 573	01.11.2021	Kr. 4 639	Kr. 120 000

Markedsvurdering

Den prisen som takstingeniør mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen (vedlikehold), antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bausteinvegen 5 ,8663 MOSJØEN 154 m ² 1979 4 sov	27-10-2025	3 200 000	3 600 000		3 600 000	23 377
2 Bekkevegen 6 ,8663 MOSJØEN 138 m ² 1957 5 sov	06-07-2025	4 000 000	3 725 000		3 725 000	21 912
3 Dambekkevegen 9C ,8663 MOSJØEN 154 m ² 1969 4 sov	06-05-2024	3 700 000	3 750 000		3 750 000	20 604
4 Sankarvegen 13 ,8663 MOSJØEN 126 m ² 1952 3 sov	13-02-2025	2 900 000	2 900 000		2 900 000	20 567
5 Kjerkelia 2 ,8663 MOSJØEN 159 m ² 1973 4 sov	13-04-2023	3 300 000	3 200 000		3 200 000	20 126
6 Lyngenvegen 15B ,8663 MOSJØEN 191 m ² 1995 3 sov	12-02-2025	3 500 000	3 400 000		3 400 000	17 436
7 Kjerringlia 36 ,8663 MOSJØEN 139 m ² 1961 3 sov	28-08-2024	2 600 000	2 720 000		2 720 000	17 107
8 Åsvegen 47 ,8663 MOSJØEN 188 m ² 1953 5 sov	16-06-2025	3 900 000	3 850 000		3 850 000	15 975

Kilde :
Eiendomsverdi

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		
Renovasjon 240L	Kr.	6 566
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	22 000
Festeavgift.	Kr.	5 416
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	5 693
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	9 947
Eiendomsskatt:	Kr.	3 839
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	70 000
Tillegg for ekstra kjøkken	Kr.	50 000
Tillegg for utvendig bod/carport	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000

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

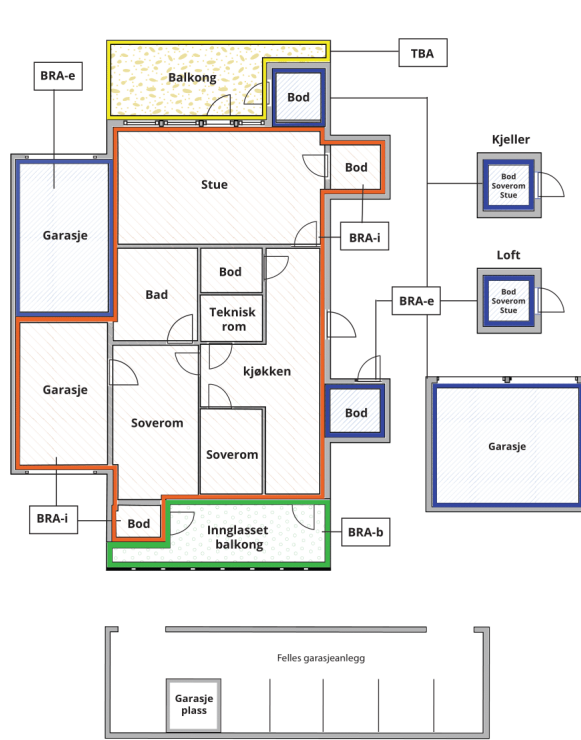
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	68	9		77	31		77
Loftsetasje	44			44	7	3	47
Kjelleretasje	11			11			11
Kjellerleilighet	45			45			45
SUM	168	9			38	3	180
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Toalettrom, vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue	Bod	
Loftsetasje	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, bad		
Kjelleretasje	Bod		
Kjellerleilighet	Entre´ / gang, bad, stue, kjøkken		

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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det bemerkes at kjelleretasjen ikke kan måles nøyaktig grunnet skillevegger mellom leilighet og boden som tilhører hovedetasjen. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.02.1978 og 10.07.1991. I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

- Det er etablert leilighet i kjeller som ikke fremkommer på tegningene.

- Det er bygget en bod i bakkant av carport som ikke fremkommer på tegningene.

-Fasade:

- Terrasse er utvidet og det er etablert takoverbygg på deler av terrassen. Det er etablert takoverbygg med nedgang og dør til kjeller.

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: Utfør div. arbeider av Elektrikeren Mosjøen AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
28.10.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	24	249	0	505.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Meåsvegen 1 A	01.11.1981			01.11.2031	01.11.2061		

Hjemmelshaver

Almås Hege

Kommentar

Tomtearealet inneholder ca. 97 m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taks mannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Meåsvegen. Området er rolig og barnevennlig med nærhet til turterreng, barnehage og skole. Det er kort avstand til Mosjøen sentrum med butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

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 avsatt til bolig i kommuneplanen.KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.
Ikrafttredelse 10.12.2008.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Festet tomt som har ett areal på ca. 505 m² inkl. gategrunn. Gategrunnen utgjør ca. 97m².

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht totalt bebygd areal på tomten, tillatt BYA er 40%

Tinglyste/andre forhold

1982/4112-3/71 09.07.1982 FESTE KONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE
Festetid: 80 år

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
959 900	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 3839,-

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring finnes ikke da eiendommen gjelder dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Ambita			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	
2	27.04.2026	Endret i rapport etter div. utbedringer som er gjort i boligen, samt nye opplysninger om elektrisk anlegg etter kontroll fra Linea.
3	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK8122>

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



LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 05.11.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 115697**

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS
C.M. Havigs gate 5 B

8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Meåsvegen 1 A, 8663 MOSJØEN.

Navn nettkunde: ALMÅS HEGE
Målernummer: 6970631404816380
Anlegget ble sist kontrollert: 23.01.2007
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør