

Tilstandsrapport

📍 Fagertunvegen 7, 8660 MOSJØEN

📖 VEFSN kommune

gnr. 103, bnr. 395

Markedsverdi

5 300 000

Areal (BRA): Enebolig 251 m², Garasje med uthus og sommerstue 60 m²



Befaringsdato: 04.05.2023

Rapportdato: 15.05.2023

Oppdragsnr.: 14188-1219

Referansenummer: EK1925

Autorisert foretak: Takst1 Helgeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Storeng



Gyldig rapport
15.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst1 Helgeland

Takst1 Helgeland AS med hovedkontor i Mosjøen. Selskapet ble etablert i januar 2017. Vi står klar til å hjelpe deg med alle typer taksttjenester innenfor bolig. Med fokus på kvalitet og nøyaktighet kan du være sikker på at taksten du får er til å stole på. Vi tar oppdrag på hele Helgeland. Ta kontakt for pris og tilgjengelighet. Ingen oppdrag er for små og ingen for store! Selskapet er sertifisert av Norsk Takst og som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer, forsikringsordninger og er underlagt NTF's etiske lover og regler.

Vi setter pris på dine verdier!

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved kjøp og salg av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Kim Storeng
Uavhengig Takstingeniør
post@takst1-helgeland.no
467 91 000



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1.etg., loft og kaldloft. Boligen ble tilbygget i 2001 med entré, soverom, bad/vaskerom, loft med loftstue, disp.rom og kott, samt uinnredet kaldloft. Boligen har 5 soverom og et kontor/soverom (bruken ved befarings). Det er kun to av disse som er godkjent på loft og 1.etg.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og av pappshingel på karnapp.

Takrenner, nedløp og takfotbeslag av sort metall. Takstige med faste trinn. Heltrukket pipebeslag og luftehett av metall. Snøfangere mot sør. Takrenne og nedløp av plast på karnapp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Hoveddel er etterisolert med 5cm mineralull og montert ny kledning rundt 1992/94. Tilbygg er isolert med 15cm mineralull og liggende kledning fra 2001.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på hoveddel fra byggeår og A-takstoler på tilbygg 2001.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har varierende alder fra 1994 - 2016. Bygningen har malt hovedytterdør (2001) med kodelås Yale doorman og malt balkongdør i tre (1992).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig i 1.etg. er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte MDF-later og malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

I kjeller er gulvet av betong. Veggene har betong/mur.

Boligen har malt tretrapp mellom loft og 1.etg. Boligen har betong og tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finer dører. Normal bruksslitasje. Noen merker etter katt ved dør til soverom i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet fremstår med belegget på gulv, baderomsplater på vegger og malt panel i tak. Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask, speil og lys. Vegghengt toalett. Dusj med forheng. Naturlig ventilasjon i tak.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Faktura på deler av bad.

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Speilskap med overlys. Veggmontert toalett med sealing bag, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte heltre fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskum. Av hvitevarer er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og av plast (rør i rør) ved bad 1.etg. fra 2001. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe med innedel montert på kjøkken i 1.etg. Faktura fremvist.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Sikringsfordeling montert på loft og utstyrt med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2 Røykvarsler i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1996. Lagt dobbel drenering som er tilkoblet kommunalt nett. Iht. tidligere takst.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Plate på mark ved tilbygg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	311 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	251 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kaldloft	15	0	15
Loft	91	91	0
1. Etasje	94	92	2
Kjeller	51	0	51
Sum	251	183	68

Garasje med uthus og sommerstue

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	60	0	60
Sum	60	0	60

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kaldloft på tilbygget del, er ikke med på noen tegninger. Plan loft. Eksisterende del på tegning har ikke rombeskrivelse i tillegg til at inndeling av rom ikke stemmer ifm. bad. Tilbygget del har tv-stue, disp.rom og kott. De to sistnevnte benyttes som soverom. Det bør søkes bruksendring til Vefsn kommune.

Plan 1.etg. Rom mellom kjøkken/gang er ikke oppført slik byggemeldt tegning viser.

Kjeller stemmer heller ikke med byggemeldt tegning, da trapperom er flyttet.

Garasje med uthus og sommerstue

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

Det er oppført en bod mot nord.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

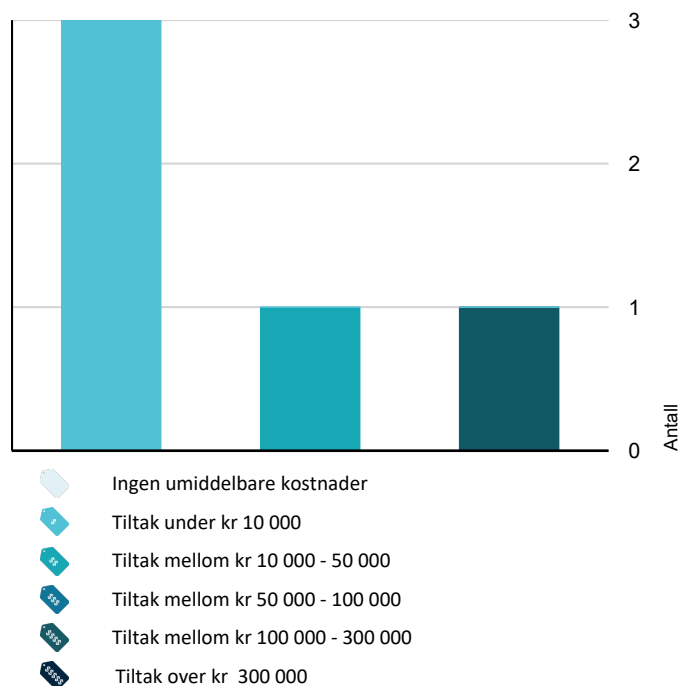
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I eldre bygninger kan det være brukt forskjellige miljøfarlige stoffer i bygningsmaterialer. Disse kan være skjult i konstruksjoner, dette oppdages ikke ved visuell befaring.

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 karnapp

[Gå til side](#)

Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapp til kjeller

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er liten frihøyde i trappeløp



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i forventet brukstid og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

- Målt forhøyet fuktverdier rundt sluk.
- Rust i soilsluk.
- Misfarging av beleg.
- Ingen bunnlist på baderomsplater i våte soner.
- Skade på spyleknapp til innebygd sistene.
- Ingen drenshull for synliggjøring av leksjevann.
- Fuktskader på innredning.
- Naturlig ventilasjon.
- Tak i våtsonen er ikke fuksikret.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Begge soverom på loft mot vest og kontor har kun ventilering via åpning av vinduer.

Ventilasjons kanaler av eternit, som inneholder asbest. I 1978 ble produksjon av eternit med aspest stoppet etter påbud. Disse kanalene er fra ca. 1964 da bolig ble oppført.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking karnapp

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Deformasjoner på takrenner mot nord. Rennekroker er deformert og overband er løsnet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Musebånd mangler i hjørner.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Ingen ventilering av kaldloft på hoveddel. Registrert fuktskader på kaldloft ved tilbygget del, tørt ved befarig. Ingen adkomst til konstruksjon over karnapp.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Stue i 1etg. er det målt 14mm innenfor 2m. På loft (soverom som ikke er oppusset) ble det målt 17mm innenfor 2m. og 29mm totalt i hele rommet. Noe knirk i rom på loft.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige. Ildfast stein har sprekker.

Pipe er kledd en side på kjøkken.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe knirk i trapp.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er registrert symptom på fuktskader

Registrert fukt rundt sluk.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

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

Baderomsplater er satt helt ned i gulv, de er ikke montert etter leverandørens leggeanvisning. Iht. leggeanvisning skal det være minimum 60mm fra gulv til underkant baderomsplate.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Krav til lokalt fall er 116mm 80cm ut fra sluk.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk i dusjhjørne er deler av pakning under klemring sklid ut.

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

Vurdering er basert på forventet brukstid. PE-rør plastrør - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = Tilstandsgrad 2. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

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

Ved kobberrør i hoveddel.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør til vaskemaskin i kjeller er borret inn i jernrør og tettet med byggsaum. Ikke godkjent løsning. En del rust på rør i dette området.

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

Sikringsfordeling montert på loft og utstyrt med automatsikringer.

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

Det er avvik: Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Toppliste er ikke pusset inn.

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

Det er påvist andre avvik:

Synlig isopor ved tilbygg.

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

Det er påvist andre avvik:

Ikke tilfredstillende fall fra grunnmur mot nord ved hoveddel.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Ferdigattest fra kommunen

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Tilbygg enebolig
2021	Modernisering	Stue er renovert med nytt gulv, vegger og himling med downlights. Nytt gulv på kjøkken samt noen el-kurser. Soverom hovedetasje nytt gulv og malt vegg fornyer. Lagt brostein ute. Delvis renovering av bad 1.etg.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

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

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Taktekking karnapp

! TG 2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er bekreftet at det vil bli lagt ny pappshingel av Nordland tak i uke 21. Avviket vil bli lukket når dette er utført.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og takfotbeslag av sort metall. Takstige med faste trinn. Heltrukket pipebeslag og luftehatt av metall. Snøfangere mot sør



Årstill: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deformasjoner på takrenner mot nord. Rennekroker er deformert og overband er løsnet.

Tiltak

- Tiltak:

Rennekroker må byttes.

Nedløp og beslag karnapp

TG 3

Takrenne og nedløp av plast.



Årstill: 1994

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Det er bekreftet at det vil bli montert nye takrenner av Nordland tak i uke 21. Avviket vil bli lukket når dette er utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Hoveddel er etterisolert med 5cm mineralull og montert ny kledning rundt 1992/94. Tilbygg er isolert med 15cm mineralull og liggende kledning fra 2001.



Ingen lufting



Ingen lufting



Mangler musebånd i flere hjørner.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Musebånd mangler i hjørner.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.

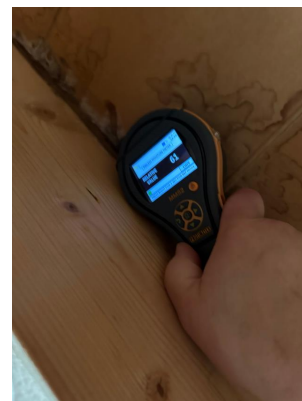
Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på hoveddel fra byggeår og A-takstoler på tilbygg 2001.



Fuktskade



Tørt



Fuktskade

Tilstandsrapport



Ingen ventilering av kladloft på hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Ingen ventilering av kaldloft på hoveddel. Registrert fuktskader på kaldloft ved tilbygget del, tørt ved befaring. Ingen adkomst til konstruksjon over karnapp.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har varierende alder fra 1994 - 2016.



Vindu på kjøkken kunne ikke åpnes, noe av beslag stikker ut.



Slitasje utvendig og omramming er satt helt ned i vannsebeslag.



Skader på karm og pakninger på soverom 1.etg.



Skader på karm og pakninger på soverom 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

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

Tiltak

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

Omrammingsbord på vinduer må kappes slik at det er minimum 6mm klaring til beslag.

Tilstandsrapport

Dører

! TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør (2001) med kodelås Yale doorman og malt balkongdør i tre (1992)



Værslitt balkongdør.



Ingen utslag på fuktmåler ved bruk av pigger.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Terrasse ved hovedinngang på ca. 17m² hvorav 12m² med tak.
Terrassedekke av Møre Royal.

Utvendige trapper

! TG 1

Utvendig trapp av Møre Royal terrassebrod.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Innvendig i 1.etg. er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte MDF-later og malt trepanel.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene.



Vurdering av avvik:

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

Stue i 1etg. er det målt 14mm innenfor 2m. På loft (soverom som ikke er oppusset) ble det målt 17mm innenfor 2m. og 29mm totalt i hele rommet.

Noe knirk i rom på loft.

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.

Radon

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluke i kjeller er nylig byttet.



Tilstandsrapport



Sprekk i ildfast stein.



En pipevange er kledd på kjøkken.



Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast stein har sprekker.

Pipe er kledd en side på kjøkken.

Tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

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



Saltutslag på vegg



Fuktig i betongvegger



Fuktig i betongvegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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.

Bedre ventilering.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp mellom loft og 1.etg.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk i trapp.

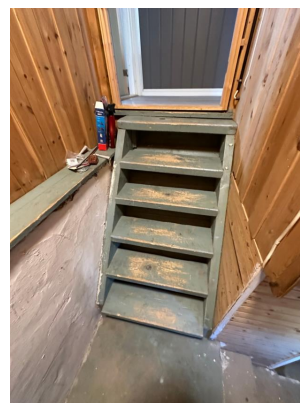
Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak kreves.



Lav frihøyde



Bratt tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finer dører. Normal bruksslitasje. Noen merker etter katt ved dør til soverom i 1.etg.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

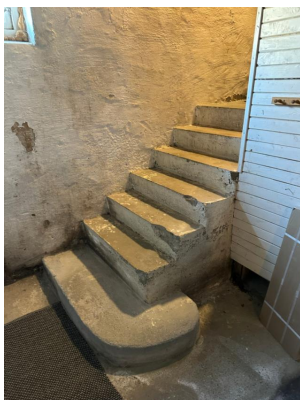
TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet fremstår med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt panel i tak. Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask, speil og lys. Vegghengt toalett. Dusj med forheng. Naturlig ventilasjon i tak.

Innvendige trapp til kjeller

TG 3

Boligen har betong og tretrapp.

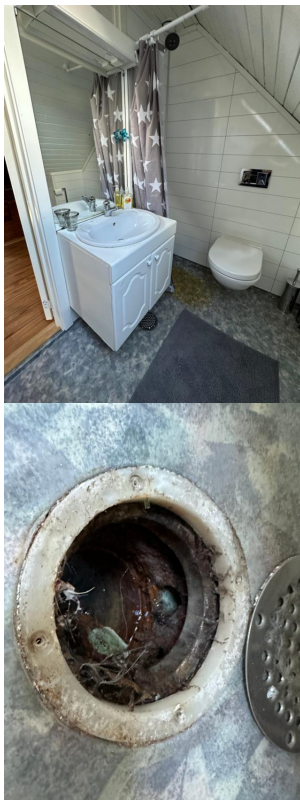


Mangler rekkverk på trapp



Krav til rekkverk ved høyde over 50cm

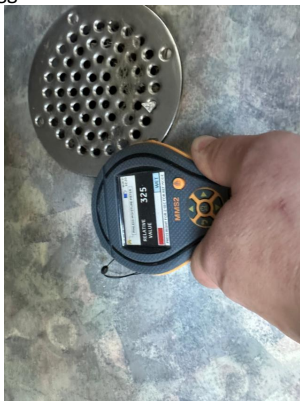
Tilstandsrapport



Eldre soilsluk med klemring av plast.



Misfarging av belegg



Fukt rundt sluk

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i forventet brukstid og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

- Målt forhøyet fuktverdier rundt sluk.
- Rust i soilsluk.
- Misfarging av belegg.
- Ingen bunnlister på baderomsplater i våte soner.
- Skade på spyleknapp til innebygd systerne.
- Ingen drenshull for synliggjøring av leksjevann.
- Fuktskader på innredning.
- Naturlig ventilasjon.
- Tak i våtsonen er ikke fuktsikret.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

 TG 2

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



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Registrert fukt rundt sluk.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Faktura på deler av bad.



Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.



Årstill: 2021

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Baderomsplater er satt helt ned i gulv, de er ikke montert etter leverandørens leggeanvisning. Iht. leggeanvisning skal det være minimum 60mm fra gulv til underkant baderomsplate.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Det er to sluker i rommet. Lokalt fall i dusjhjørne er 10mm 80cm ut.



Årstall: 2001

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til lokalt fall er 116mm 80cm ut fra sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. I dusjhjørne er det smurt ny membran i 2022.



Sluk i dusjnisje



Hjelpesluk.

Årstall: 2001

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk i dusjhjørne er deler av pakning under klemring sklid ut.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Speilskap med overlys. Veggmontert toalett med sealing bag, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



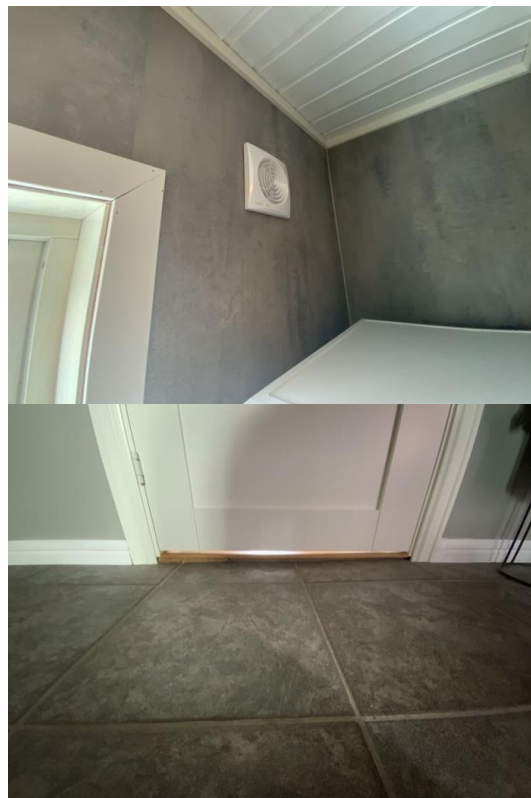
Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.



tilluft under dør

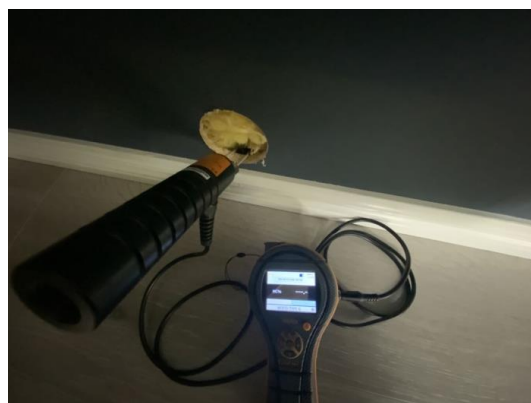
Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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



Årstall: 2001

Kilde: Offentlig informasjon

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte heltre fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Av hvitevarer er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Normal bruksslitasje.



Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kontroll avtrekk ventilator.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber og av plast (rør i rør) ved bad 1.etg. fra 2001. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i kjeller.



Vurdering av avvik:

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

Ved kobberrør i hoveddel.

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.

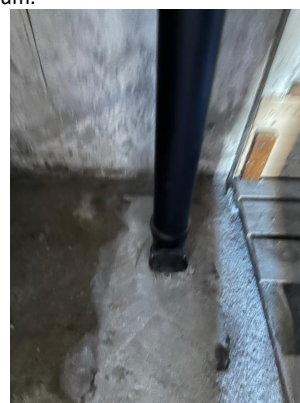
Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrør av plast er lagt nytt i 1996 og skal ligge helt ut til kommunalt nett iht. tidligere takst. Støpejern fra kjøkken og bad på loft.



Stakeluke på støpejern, avløp for vaskemaskin er borret inn i jernrør og tettet med byggsaum.



Stakeluke plastrør fra bad 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør til vaskemaskin i kjeller er borret inn i jernrør og tettet med byggsaum. Ikke godkjent løsning. En del rust på rør i dette området.

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.

Ventilasjon

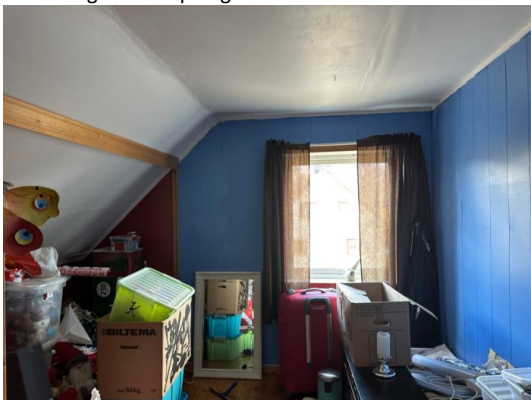
TG 3

Boligen har naturlig ventilasjon.

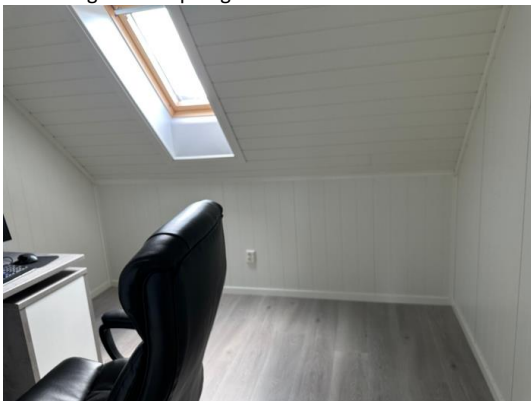
Tilstandsrapport



Ingen ventilering utover åpning av vindu.



Ingen ventilering utover åpning av vindu.



Ingen ventilering utover åpning av vindu.



Eternit kanal på kaldloft

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Begge soverom på loft mot vest og kontor har kun ventilering via åpning av vinduer.

Ventilasjons kanaler av eternit, som inneholder asbest. I 1978 ble produksjon av eternit med aspest stoppet etter påbud. Disse kanalene er fra ca. 1964 da bolig ble oppført.

Tiltak

- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Produkter som t inneholder asbest må behandles som spesialavfall og leveres på godkjent gjenvinningsanlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre VVS-installasjoner

! TG 0

Luft til luft varmpumpe med innedel montert på kjøkken i 1.etg.
Faktura fremvist.



Årstall: 2021

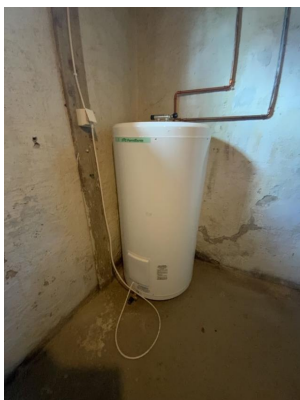
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Takstingeniør har registrert at varmtvannsbereder i ditt anlegg er tilkoblet ved hjelp av støpsel plugget i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. DLE anbefaler at du får en installatør til å koble tanken fast til en egnet bryter.



Årstill: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 2

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 eldivisjonsvirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsfordeling montert på loft og utstyrt med automatsikringer.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021 Noe arbeid ifm. bad 1.etg.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ligger to samsvarserklæringer i boligmappa. Bad fra Haaland 2022 og Elektriker'n 2021. Ingen ting fra installasjon av tilbygg i 2001, installasjon av (garasje/sommerstue) og utbedring av avvik fra 2016. Ytterlige undersøkelser anbefales.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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?
Ja Linea har utført el-kontroll av boligen den 07.12.2016. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert eldivisjonsvirksomhet. Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert eldivisjonsvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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

Eier har fått utarbeidet en El-kontroll Nek 405-2 den 30.11.2020. I denne rapporten er det registrert to alvorlige avvik (mangler jordfeilbryter til varmepumpe og til begge våtrommene). Dette er utbedret ved bytte til automatsikring med jordfeilbryter. Det var også registrert 9stk avvik med alvorlighetsgrad 2, disse bør også lukkes.

I garasje er varmepumpe tilkoblet via skjøteledning. Mangelfull kursfortegnelse.

Tilstandsrapport



Varmepumpe er tilkoblet via skjøteledning i garasje.

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2 Røykvarsler i hver etasje.

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?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1996. Lagt dobbel drenering som er tilkoblet kommunalt nett. Iht. tidligere takst.



Topplist er ikke pusset inn



Topplist er ikke pusset inn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Topplist er ikke pusset inn.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Plate på mark ved tilbygg.



Isolasjon ved tilbygg må tildekkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig isopor ved tilbygg.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Isopor må tildekkes.

Terrengforhold

TG 2

Eiendommen ligger i flatt terreng.



Lite fall fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke tilfredstillende fall fra grunnmur mot nord ved hoveddel.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren fordi overflatevann skal normalt ledes vekk fra boligen slik at man unngår unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr.meter ca 3meter ut.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1996 og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1996

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.

Vurdering er basert på forventet brukstid. PE-rør plastrør - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = Tilstandsgrad 2. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje med uthus og sommerstue



Anvendelse

Lagring/parkering/hygge

Byggeår

2011

Kommentar

Byggesøknad.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med støpt plate på isolert grunn og ringmur av konstruksjons blokker på nord, øst og vest. I sommerstue er støpt gulv oppforet med 48x48, isolert med 5 cm mineralull, pålagt 22 mm sponplater og laminatgulv. Yttervegger av bindingsverk, isolert med 15 cm mineralull, asfaltplater, sløyfer/lekter og stående bordkledning. På innvendig side er alle veggene kledd med gipsplater. Saltak konstruksjon med takutstikk over hoved garasje. Over garasje og sommerhus er konstruksjonen av limtre og bjelker og over uthus er plassbygde takstoler. Etasjeskille over garasje mot loft er av trebjelkelag isolert med 15 cm mineralull, tak over sommerstue og tak/etasjeskille over uthus og er isolert med 15 cm mineralull. Taket er tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør av metall mot vest. Alle himlinger er kledd med gipsplater. Vinduer av tre og PVC med 2-lags glass. Foldedør til sommerstue av PVC med 2-lags glass. Malt ytterdør til garasje. To leddporter av stål til garasjer. Markterrasse på 34m² tilknyttet sommerstue. Tilbygget bod er fundamentert på støpte pillarer, bjelkelag med av terrassebord. Uisolerte vegger, utvendig kledd med liggende kledning. Pulttak konstruksjon, med undertak og tekket med profilerte takplater. Takrenne og nedløp. Montert to malte dører.

- Mangler snøfanger på tak og takrenner mot øst.
- Defekt lås på foldedør.
- Ikke fagmessig utførelse av el anlegg.
- Varmepumpe er tilkoblet via skjøteledning.
- Noen sprekker i støpt plate.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette iht. forskrift til Avhendingsloven.

Tilbygg / modernisering

2021 Tilbygg Tilbygget bod mot nord.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

251 m²/183 m²

Enebolig: 4 Bod, 2 Gang, 2 Stuer, 6 Soverom, Bad, Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom, Trapperom

Andre bygg: Garasje med uthus og sommerstue
Bruksareal andre bygg: 60 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 650 000

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

5 300 000

Konklusjon markedsverdi

5 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjørnåggata 2 ,8660 MOSJØEN 181 m ² 1957 5 sov	21-04-2022	4 990 000	6 000 000	0	6 000 000	33 149
2 Parkalleen 3 ,8660 MOSJØEN 129 m ² 1949 4 sov	17-10-2022	3 300 000	4 225 000	0	4 225 000	32 752
3 Villes veg 6 ,8661 MOSJØEN 128 m ² 1968 3 sov	10-01-2023	3 650 000	3 650 000	0	3 650 000	28 516
4 Lundvegen 24 ,8661 MOSJØEN 153 m ² 1961 2 sov	08-11-2022	3 400 000	3 925 000	0	3 925 000	25 654
5 Fagertunvegen 7 ,8660 MOSJØEN 182 m ² 1960 6 sov	09-11-2020	3 950 000	3 850 000	0	3 850 000	21 154
6 Storgata 8 ,8660 MOSJØEN 278 m ² 1951 3 sov	28-06-2021	5 400 000	5 800 000	0	5 800 000	20 863

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

Eiendomskatt	Kr.	6 544
Forsikring	Kr.	14 031
Kommunale avgifter. Vann/avløp og feiing/tilsyn.	Kr.	9 295
Renovasjon 240L.	Kr.	5 617
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 100,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	31 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Tillegg for balkong/terrasse med tak (utregnet som for ny)	Kr.	120 000
Tillegg for varmepumpe (utregnet som for ny)	Kr.	30 000
Tillegg for borstein i innkjørsel (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Garasje med uthus og sommerstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Tillegg for varmepumpe (utregnet som for ny)	Kr.	30
Tillegg for balkong/terrasse (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje med uthus og sommerstue	Kr.	690 030

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 640 030
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kaldloft	15	0	15		Bod
Loft	91	91	0	Gang m/trapp, Loftstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bad	
1. Etasje	94	92	2	Entré , Kjøkken m/trapp, Stue , Bad/vaskerom , Soverom	Trapperom kjeller
Kjeller	51	0	51	Gang	Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	251	183	68		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kaldloft på tilbygget del, er ikke med på noen tegninger.
Plan loft. Eksisterende del på tegning har ikke rombeskrivelse i tillegg til at inndeling av rom ikke stemmer ifm. bad. Tilbygget del har tv-stue, disp.rom og kott. De to sistnevnte benyttes som soverom. Det bør søkes bruksendring til Vefsn kommune.
Plan 1.etg. Rom mellom kjøkken/gang er ikke oppført slik byggemeldt tegning viser.
Kjeller stemmer heller ikke med byggemeldt tegning, da trapperom er flyttet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt brostein, delvis renovering av bad og renoverst stue. Fremvist kvittering på rørarbeid bad.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kontor på loft har ikke rømningsvindu, kun takvindu og dette tilfredsstillers ikke 10% av gulvareal.

Garasje med uthus og sommerstue

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	60	0	60		Garasje , Sommerstue, Bod
Sum	60	0	60		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oppført en bod mot nord.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert luft til luft varmepumpe i garasje, den som tidligere sto i bolig.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2023	Kim Storeng	Takstingeniør
	Steinar Stien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	395		0	863.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fagertunvegen 7

Hjemmelshaver

Stien Steinar

Kommentar

I følge Vefsn kommune utgjør gategrunn ca.99 m². Netto tomt blir ca. 764,9m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i rolig og solrikt område på Olderskog sørøst for Mosjøen sentrum. I umiddelbar nærhet finnes barnehage, barneskole og butikk ca 700m, ungdomsskole og idrettsanlegg er det ca. 1,1 km og til sentrum er det ca. 2,6km

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

Tomten inngår i Detaljregulering for Barnehage Thors gate datert 05.03.2012. Tomten kan bebygges med inntil 30% BYA.

Plan id. 20121421

Vedtektsdato 27.03.2012

Om tomten

Eiet tomt på 863,90 m² iht. matrikkelbrev fra Vefsn kommune. Tomten er opparbeidet med innkjørsel/parkering på lagt brostein (ujevn retter seg til sommeren i følge eier), ellers plenareal og beplantet med busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

I følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour 11.05.2023 er det registrert følgende servitutter på eiendommen.

2001/2818-2/71. Erklæring/avtale

10.07.2001. Rett for Elkem Aluminium ANS til å fåreta graving og andre arbeider for tilsyn, reparasjon eller anlegg av vann og kloakkledninger m.v.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 636 100	2022	Vefsn Kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring		Fullverdi		14 031
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.05.2023		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	26.04.2023		Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	15.11.2021	To samsvarserklæringer ligger i boligmappe, fra 15.11.2021 og 26.10.2022.	Ikke vist	2	Nei
Matrikkelbrev Vefsn kommune	27.04.2023		Innhentet	8	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.05.1960		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt. tilbygg bolig og garasje/sommerhus	12.05.2023	Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygg bolig fra 2001 og garasje/sommerstue fra 2011. Ytterlige undersøkelser anbefales.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Byggetillatelse tilbygg bolig	26.02.2001		Gjennomgått	3	Nei
Byggetillatelse garasje/sommerstue	19.10.2011		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger bolig	23.02.1959		Gjennomgått	2	Nei
Kontrollrapport Linea	11.05.2023		Innhentet	1	Ja
Grunnbokutskrift	11.05.2023	Ubekreftet utskrift av grunnboken	Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter/Shmil	25.04.2023		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger tilbygg bolig	15.02.2001		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	15.09.2010		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	03.03.1959		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	05.03.2012		Gjennomgått	3	Nei
Kartutsnitt	27.04.2023		Innhentet	1	Nei
El-kontroll Nek 405-2	30.11.2020		Fremvist	38	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EK1925>

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

STIEN STEINAR
Fagertunvegen 7

8660 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Fagertunvegen 7, 8661 MOSJØEN.

Navn nettkunde: STIEN STEINAR
Målernummer: 6970631405564389
Anlegget ble sist kontrollert: 07.12.2016
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

Arve Kjønnås
Overingeniør