

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tordenskjolds gate 25, 8656 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103, bnr. 767

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m<sup>2</sup> BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 02.04.2026

Oppdragsnr.: 22412-1116

Eiendomsverdi ref nr: ER8738

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.

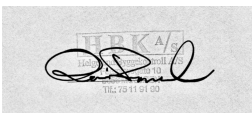
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1918

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 3 250 000

[Gå til side](#)

### 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 plantegninger for boligen datert 1957. Ved gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og befaringsnotat er det avdekket avvik mellom opprinnelige plantegninger og dagens planløsning.

#### Kjeller:

Det foreligger ikke plantegninger for kjelleretasjen.

#### 1. etasje:

- Kjøkken er etablert i rom som på plantegninger er angitt som bad.
- Skillevegg mellom soverom og stue er fjernet, og stuearealet er utvidet.
- Det er etablert skyvedør mellom spisekrok og stue.
- Rom som opprinnelig fremstår som spisekrok benyttes i dag som gang.

#### 2. etasje:

- Det er etablert walk-in-garderobe og et ytterligere soverom mot øst.
- Bad er etablert mot sør.
- Takkonstruksjonen er endret, og det er etablert hems på ca. 12 m<sup>2</sup> over soverom.
- Tidligere kjøkken og stue er ombygd til loftsstue.

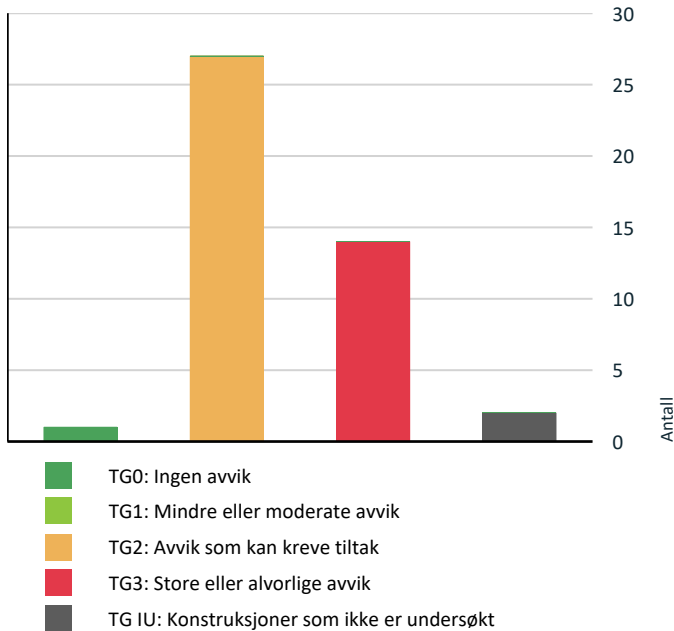
Det foreligger ikke ferdigattest for boligen. Det opplyses generelt at det i perioden ca. 1987–1997 ikke var obligatorisk bygningskontroll i kommunene, og at det fra denne perioden ofte mangler ferdigattest for gjennomførte byggetiltak. Manglende ferdigattest kan derfor ikke alene legges til grunn for å fastslå om tiltak er omsøkt eller godkjent.

Garasje er plassert nær nabogrense mot vest. Det er også garasjebebyggelse på naboeiendommen mot vest som er plassert nær eiendomsgrensen. Dokumentasjon på godkjenning og avklaring av forholdet anbefales innhentet.

Helgeland Byggekontroll AS anbefaler at det tas kontakt med Vefsn kommune for å avklare lovlighet knyttet til de beskrevne planene og bruksendringene, herunder eventuell søknadsplikt og behov for godkjenning av oppdaterte tegninger i samsvar med dagens situasjon. Eventuelle tiltak og saksomkostninger kan påløpe. Opplysningen gis til orientering.

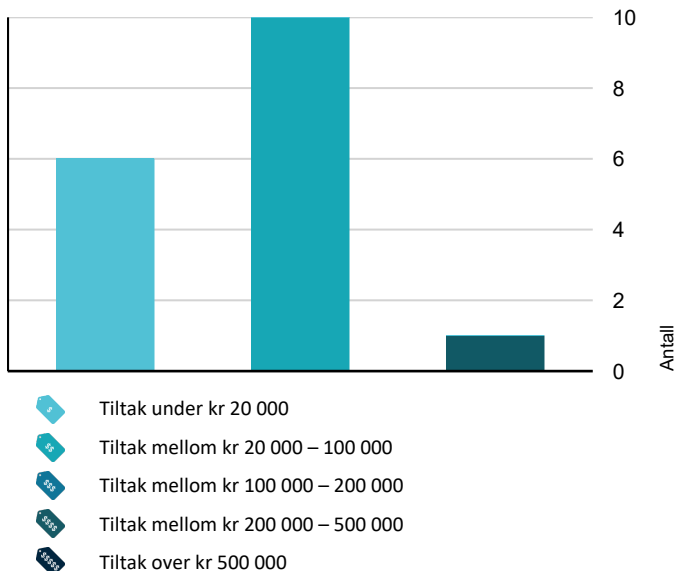
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon sør/vest. [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv 1. Etg. [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - med isolerglass. [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1918

**Kommentar**  
Matrikkelen

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt de senere årene, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. elde og slitasje.

### Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Nytt bad 2. etg. Nytt røropplegg utført av Mosjøen Rørleggerservice AS.
2019	Modernisering	Nytt el-skap, div el utbyttet. Elektrikern Mosjøen AS.
2019	Modernisering	Bytte av vinduer/balkongdør. Egeninnsats.
2019	Modernisering	Nytt bjelkelag 2. Etg. Egeninnsats
2019	Ombygging	Etablering av ny innkjørsel.
2020	Modernisering	Oppussing/ombygging 2. etg. Egeninnsats.
2022	Modernisering	Etterisolering vegger/bytte av utvendig kledning, alle vegger unntatt mot sør. Egeninnsats
2024	Modernisering	Bytte av utvendig tak. Egeninnsats, noe innleid arbeide av byggfirma Tømrrerteam Helgeland AS.
2025	Modernisering	Oppusset overflater i stue, etterisolert vegg (ca. 10 cm) mot Tordenskjolds gate og mot innkjørsel. Nytt laminatgulv. Demontert vedovn.
2026	Modernisering	Oppussing overflater på rom ved inngang (vegger/gulv) Noe gjenstående arbeider.

## UTVENDIG

### ! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Utvendige beslag har utettheter.

Vindskier er ubehandlet og mangler beslag mot sør. Kassebord mot sør har råteskader. Stedvis kassebord med malingsavflassing. Kassebord mot vest mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Råteskadet materiale må byttes, beslag må etableres hvor det mangler. Det må gjøres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon for å kunne avdekke event fukt/råteskader.

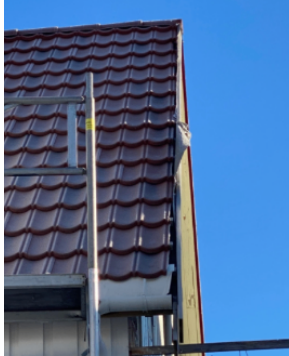
Kostnadsestimat gjelder montering av beslag, bytte av kassebord, montering av kassebord mot vest, samt ytterligere undersøkelser grunnet manglende beslag.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Manglende overflatebehandling av vindskier.

# Tilstandsrapport



Manglende beslag-

## **TG 3** Nedløp og beslag

### Beskrivelse

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Taket mangler nedløpsrør mot vest.

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

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må etableres.

-Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype. Taktekke med ru overflate bør ikke har større helling på taket enn 27 grader.

BF 1985, Kap. 45: Tak, takrenner og nedfallsrør : Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Nedløpsrør må etableres hvor det mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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



Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype. Taktekke med ru overflate bør ikke har større helling på taket enn 27 grader.

## **TG 3** Veggkonstruksjon sør/vest.

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av vegg mangler stedvis kledning samt vindsperre/tetting. Synlig råteskadet eldre kledning bak utvendig lekting/asfalt.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- De påviste skader må utbedres.
- 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.

Bordkledning må byttes, og asfaltplater/vindsperre må tettes for å hindre videre fuktinntrengning og råteskader.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader, slik at nødvendige utbedringer kan iverksettes og risiko for ytterligere skade på bygget reduseres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kledning mot sør må påberegnes byttes.

# Tilstandsrapport



Manglende kledning/tetting



Stedvis glipper mellom kledning og vinduer.



Bakforliggende kledning har tegn til råteskader. Manglende innfestning av kledning



Grunnet kledning på deler av huset

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2022. Vegger som har nyere kledning er innvendig etterisolert med 50mm ifg eier.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kledninger er kun grunnet samt ikke kappet på lengde. Det mangler tilstrekkelig musebånd bak hjørnebord. Det er påvist glipper mot takkasser samt åpninger mot omramming av vinduer har generelt noe u-fagmessig utført arbeide.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting av musebånd må utbedres for å hindre inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Overflatebehandling av grunnet kledning må påregnes for å beskytte treverket mot fukt og råte.

Glipper og åpninger i kledningen bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrenging og påfølgende råteskader i veggkonstruksjonen.



Tetting med musebånd må utbedres.

## TG 3 Takkonstruksjon/kaldloft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst via veggluke på hems.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Det mangler tetting av dampsperre/plast/isolasjon mot innvendig vegg samt rundt pipe. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader over tid.

Taktro, bjelker og takpanel har stedvis fuktskjolder. Fuktmåling i takkonstruksjonen viste ingen forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Stedvis manglende kassebord i raftkasser.

Isoleringen av etasjeskillet mot kaldloftet lot seg ikke inspisere, da det ikke var tilgjengelig uten destruktive inngrep. Begrenset tilgang er årsaken til at denne delen ikke er kontrollert nærmere.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres lufting/ventilering i takkonstruksjonen, samt tetting av dampsperre/plast/isolasjon mot innvendig vegg og rundt pipe. Dette er nødvendig for å hindre at fuktighet fra inneluften trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert levetid på bygningsdelene.

Raftkasser med manglende kasseledning/malingsavflassing bør utbedres.

Begrenset tilgang til isoleringen av etasjeskillet gjør at det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader og energitap.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Delvis manglende dampsperre mot vegg



Manglende klemming/tetting av vindsperre mot kald sone.



Rennemerker fra pipen og langs takpanel i loftsstuen.



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er isolert med ca. 300mm ifg eier.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det bemerkes at deler av undergurter (bjelker) er fjernet for å kunne øke takhøyden i etasjen.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht gjenbygget takkonstruksjon, samt bæring av takkonstruksjonen.

## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vindu på kjøkken og på hems har 2- lags glass fra ca 1980. Vindu i loftsetasjen mot sør er av 3-lags glass fra 2019.

**Årstall:** 1980      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er påvist råteskader i vindu på kjøkken, vinduer i 2. Etg mot sør mangler utvendig beslag og omramming.  
Nyere vinduer mangler propper og har stedvis merker fra byggsaum.

## Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres beslag over og under vinduer samt omramming av vinduer som mangler dette.

Vindu på kjøkken må påberegnes utbyttes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Det er ikke montert vannese over og under vinduer. Veggkonstruksjonen over vinduer er åpen. Vinduer skal tettes for å forhindre luftlekkasje. Åpninger rundt vinduer gjør også at vann trenger inn, som resulterer i skade og eventuell forringelse av vinduet. Eventuell fuktighet som tillates å ha langvarig kontakt med treoverflater vil på sikt forårsake treeråte og bidra til at vinduene går i oppløsning.

## TG 2 Vinduer - med isolerglass.

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2019.  
Vinduer har aluminiumskledning.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Innfestning av utvendig dekkbord er ikke tilstrekkelig og har rust.

Det er påvist glippe mellom dekkbord og karm utvendig samt stedvis glipper i skjøter rundt omrammingen av vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avstand mellom omrammingsbord og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Åpninger mellom dekkbord og karm må tettes for å forhindre lekkasje mot vindu/konstruksjon. Glipper bør tettes.

Dykkert som har rust samt innfestning av dekkbord bør utbedres.



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



Åpning mellom dekkbord og karm, samt rust i dykkert.

## TG 3 Vinduer - kjeller.

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer mangler beslag i nedkant.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Vinduer i kjeller må påberegnes utbyttes.  
Beslag under vinduer må etableres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører - Balkongdør.

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre av typen Norgesvinduet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Døren mangler beslag i nedkant.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag under døren må etableres for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Manglende beslag medfører risiko for fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er værslitt.

Det er bulk i beslag i nedkant på døren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påberegnes vedlikehold av døren.



Hovedytterdør

## ! TG 2 Utvendige trapper fra balkongdør

### Beskrivelse

Boligen mangler trapp fra balkongdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert trapp eller rekkverk.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved montering av trapp må det etableres rekkverk på min 90 cm.



Balkongdør mot øst mangler utvendig trapp.

## ! TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Trappen har råteskader.

Rekkverk skal være montert på begge sider i trappeløpet. Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Trappen må påberegnes overflatebehandles, råteskadet materiale bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## ! TG 2 Andre utvendige forhold - 2

### Beskrivelse

Åpning i mur for ventil.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det mangler ventil med ventilrist i muren, noe som kan medføre økt risiko for skadedyr.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør monteres ventil med ventilrist i muren for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre inntrenging av skadedyr.



## ! TG IU Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Utvendig trapp til kjeller.

Utvendig trapp til kjeller er ikke inispisert grunnet manglende tilgang. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av trapp til kjeller.

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Loftsetasje er oppusset i perioden 2019-2021

Vegger mot sør nord og øst i stuen i hovedetasjen er oppusset i 2019.

Oppussing av overflater i stue samt rom ved inngang 2025/2026

Boligen ellers er restaurert/modernisert i 1957, 1976 og 1987 iht tidligere salgsoppgave.

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

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er stedvis gjenstående arbeider.

Stedvis glipper i laminatgulv samt sammenføyninger av listverk. Ingen synlig isolering rundt vindu mot nord.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det må påregnes utbedring/oppussing av enkelte innvendige overflater som er fra eldre tidsepoker.

Påbegynte arbeider bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk, samt for å unngå ytterligere slitasje eller skader på bygningsdelene.



Glippe i sammenføring listverk rundt vindu



Glippe i skjøte laminatgulv på stuen.



Synlig ende på laminatgulv mot gulvlist.

# Tilstandsrapport



Manglende isolering/dampsperre rundt innforet vindu mot nord.

## **TG 3** Etasjeskille/gulv 1. Etg.

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hovedetasje: Planavvik stue: innenfor 2 meter er ca.15 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 9 mm.

Det er påvist høydeforskjeller på gulvet i entre´ i hovedetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Det er registrert spor etter borebiller i treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
  - Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
  - Andre tiltak:
    - Nye bjelker må settes inn.
    - Råteskadet treverk må skiftes.
    - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av bjelkelaget med hensyn til skjevheter, borebiller og råteskader.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av synlig råteskadet trevirke samt ytterligere undersøkelser av bjelkelaget.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere svekkelse av konstruksjonen, med risiko for redusert bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat gjelder kun synlige råteskader, ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Spor etter borebiller i bjelkelag



Synlige råteskader sett fra kjeller.



Planavvik stue.

## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1. og 2. Etg er av trebjelkelag. Bjelkelaget ble byttet i 2019.

2 etg: Planavvik loftsstue/gang: innenfor 2 meter er ca. 7mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 6 mm.

**Årstill:** 2019      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis glipper mellom gulv og gulvlist.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Glipper mellom gulv og gulvlister bør utbedres for å hindre oppsamling av støv og smuss.



Planavvik innenfor 2.m.



Planavvik gjennom rommet.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.  
Det er ikke montert vedovn i boligen.

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

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Vedovn er ikke montert.

Pipen har fyringsforbud fra Vefsn kommune.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipa må kontrolleres av det lokale feievesenet for å avklare nødvendige tiltak for å oppheve fyringsforbudet.

Pipevanger må gjøres synlige for å muliggjøre tilsyn og sikre at pipa tilfredsstillende gjeldende krav.

Kostnadsestimatet gjelder synliggjøring av pipevanger, men ved utbedringer for at skorstein skal bli godkjent for bruk kan kostnadene bli høyere.

Konsekvensen av manglende kontroll er at pipa ikke kan benyttes før nødvendige tiltak er gjennomført.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Deler av pipevanger er ikke synlige.

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av furu, belegget og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i panelet mot yttervegg mot sørøst.. Fuktkvotemåling (vekt%) i Måleinstrumentet viste maksimal verdiskala, som indikerer svært høyt fuktinnhold i materialet som betyr at treverket er vått.

Hulltaking i oppfjort gulv er ikke foretatt da det er påvist avvik med fuktmåling med pigger i treverket.

### 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.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppfjort tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

# Tilstandsrapport

Det er avdekket forhøyde fuktverdier ved måling mot treverket i oppforet gulv inne på boden.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater. Drenering etc. er ukjent og ut fra alder er det påregnelig med kapilæropsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i treverket mot yttervegg.

Det ble avdekket råteskadet materiale i veggen.

Måleinstrumentet viste maksimal verdiskala, som indikerer svært høyt fuktinnhold i materialet.

Fuktmåling innvendig i veggen viste ca. 21% / fuktmåling mot veggplate mot trappenedgang viste ca. 21%

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre påviste råteskader og fuktproblemer i kjellerens konstruksjoner. Ventilering av kjeller bør utbedres.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skader, spesielt i oppforet gulv og vegger.

Det bør vurderes å fjerne plast på utlekte kjellervegger og etablere utvendig isolering og fuktsikring for å redusere risikoen for kondens, sopp- og råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for videre utvikling av råte, mugg og skader på konstruksjonen, samt mulig forringelse av innemiljøet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Fuktmåling i innforet vegg mot sørpst.



Fuktmåling mot veggplate mot trappenedgang.



Fuktmåling mot panelet, skillevegg på bod.

## TG 2 Innvendige trapper til kjeller.

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp mangler rekkverk/håndløper.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

Trapp bør utbedres med montering av rekkverk/håndløper for å ivareta sikkerhet og oppfylle gjeldende krav.

Takhøyde i nedgang bør økes til minimum 2,0 m for å redusere risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen.

Betydelig knirk i trappen bør utbedres for å sikre stabilitet og komfort ved bruk.

Manglende eller utilstrekkelig rekkverk/håndløper og lav frihøyde medfører økt risiko for fall og personskaade.

# Tilstandsrapport



## TC 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er ca. 59 grader. Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Trappen mangler rekkverk.

Rekkverk i 2. Etg består av barnegrind og har en rekkverkshøyde på ca. 70 cm.

Trappen har høy slitasje.

Høyden på rekkverk er for lav. Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

Trapper innfrir ikke krav om fri høyde på minimum 2,0 meter.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

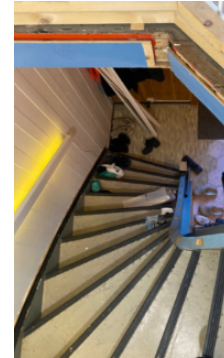
Det anbefales å endre stigningsvinkel på trappen til mellom 33 og 36 grader for å forhindre fallulykker.

Det må monteres forsvarlig rekkverk i 2. Etg, samt i nedgang av trappen.  
-Dagens krav: Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.

Takhøyde i nedgang bør økes til min 2.0 m.

Overflatebehandling/utbedring av trappetrinn må påberegnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TC 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerdører og formpressede dører fra forskjellige tidsepoker.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Mindre skade i karm ved dør i loftsetasjen.

Dør til bad tar i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Lokal utbedring kan vurderes, dør til bad bør justeres slik at den ikke tar i terskelen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Skade overflate karm.



Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 3 Andre innvendige forhold - 2

### Beskrivelse

Tak kjeller og gang 1. etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i tak på soverom er oppsprukket.  
Panel i taket i gangen har skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tak på soverom i påberegnes byttes.  
Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av skader.

Skader i panel bør utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sprekk i malerpapp, himling kjeller. Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke om det foreligger bakforliggende årsaker.

## ⚠ TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Hems.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk/trapp til hems. samt ferdigstilling av gulv.  
Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må etableres for å kunne forhindre fallulykker.



Hems.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad er fra 2019. Det har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og synlig tømmervegg. Malte plater i tak. Innredning med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk fra 2019.

Det foreligger dokumentasjon fra Mosjøen Rørleggerservice AS på røropplegget.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier



Bad 2. etg.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ⚠ TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket er malt.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist ujevnheter i vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Skjevheter i vegger anbefales utbedres.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det mangler fuging mellom kantflis og veggplater samt stedvis manglende fuging mellom flis og vegg.

Det er påvist skjevheter i kantfliser.

#### Konsekvens/tiltak

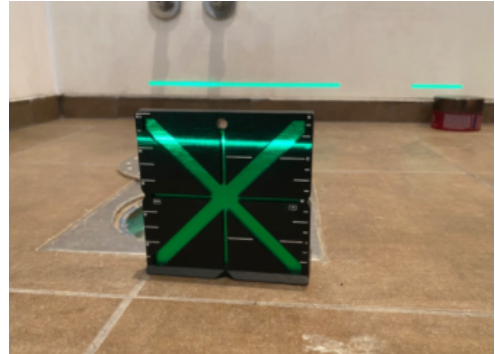
- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Overgang mellom flis og aluminiumslist/vegg og gulv må fuges der dette mangler.

Manglende fuging og skjevheter i kantfliser kan føre til økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Utbedring bør utføres for å redusere denne risikoen.



Måling av fall fra dørterskel.



Måling av fall til sluk.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er etablert 2. sluker i gulvet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist andre avvik:
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

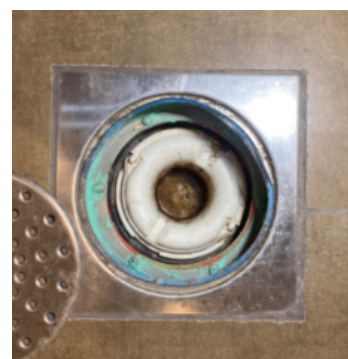
Smøremembranen har ikke dokumentert utførelse.

Om membran/slukmansjett er utført iht. leggesansvisning er usikkert da takstingeniør ikke har dokumentasjon på hvilken produkter som er brukt.

#### Konsekvens/tiltak

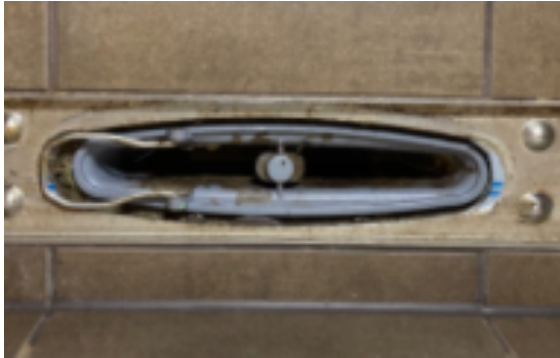
- Andre tiltak:
  - Innhent dokumentasjon, om mulig.
  - Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av smøremembran og slukmansjett, spesielt bak innebygd sistene.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom membranen ikke er korrekt utført.



Sluk under badekar.

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjnise.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant med innredning, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler avslutning i mellom fliser i topp på innkasset sistene. Fuging mellom gulv og sistene mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende arbeider iht fuging bør utbedres.



Veggmontert toalett



Manglende fuging/avslutning.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via avtrekksvifte og ut i vegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Årstall: 1953 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har noe bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppgraderinger av kjøkkenet bør påberegnes. Skapdører må justeres.

# Tilstandsrapport



Kjøkken.



Strek i front på oppvaskmaskin.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

## ! TG 3 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

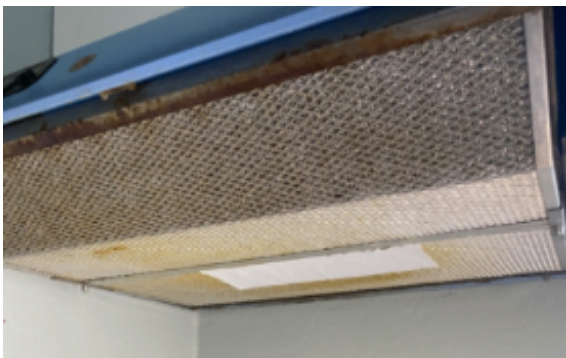
Ventilator lager ulyd.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator må påberegnes byttes iht alder og påviste ulyder.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

## ! TG 3 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom i kjelleren mot sør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
  - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
  - Skader i rommet må utbedres.

Rommet må påberegnes totalrenoveres.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av vegger mot terrenget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern og plast(rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Deler av vannledninger er byttet i 2019 av rørleggerfirmaet Mosjøen Rørleggerservice AS.

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

Stoppekrane er plassert på wc-rom i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av innvendige vannledninger har over halvparten av brukstid oppbrukt.

Det er registrert redusert vanntrykk på anlegget.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

# Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tidspunkt for utskifting av eldre vannledninger nærmer seg.  
Redusert vanntrykk og alder på rørene øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.  
Det anbefales å vurdere utskifting for å unngå plutselige skader og følgeskader på bygningen.



Rørskap, loftsetasje.



Stoppekrane. Irr og rust mot vannledning.

## TG 3 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Deler av avløpsrør er byttet i 2019 av Rørleggerfirmaet Mosjøen Rørleggerservice AS.  
Durgoventil for lufting på loft.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Det er montert durgoventil for lufting av avløpet.  
Durgoventil skal ikke monteres i varig oppholdsrom.

Kloakklufting bør føres opp over tak i egen kanal.

### Konsekvens/tiltak

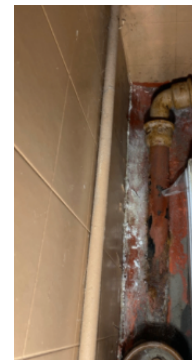
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Avløpsrør av soil (jernrør) bør skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Store rustskader og overskredet forventet brukstid medfører økt fare for plutselige rørbrudd og driftsproblemer.

Durgoventil bør ikke monteres i varig oppholdsrom, og kloakklufting bør føres opp over tak i egen kanal for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og unngå oppsamling av farlige gasser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Rust mot avløpsrør.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i kjeller og ventil i vindu på kjøkkenet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler i 2. Etg.

Det er påvist kun én ventil i 1. etg i kjøkkenvindu.

### Konsekvens/tiltak

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

Veggventiler eller ventiler i vinduer må etableres i 1. og 2. etasjen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

VVS bereder er plassert i kjelleren og er av typen OSO på 2000 W fra 1976.

Tanken er ca. 150l.

**Årstill:** 1976      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke synlig el-tilkobling av tanken.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilkobling for avrenning av vann fra sikkerhetsventil til sluk/avløp.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser iht el-tilkobling av varmtvannstanken.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.



VVS bereder.

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i 2. etg. Sikringsskapet ble montert i 2019 av elektrikerfirmaet Elektrikern Mosjøen AS.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Deler av anlegget er byttet ila 2019 av Elektrikern Mosjøen AS. Resterende deler av anlegget er fra ukjent årstall.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Det som er utført i nyere tid er utført av el-firma.**

### Nye stikkontakter på stue byttet på egeninnsats.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

### Samsvarserklæringer foreligger fra Elektrikern Mosjøen AS

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?

**Ja Det hender, om man har flere enegikrevende tilgang mot samme kurs i 1.etg og kjellet (eldre anlegg). Som feks. flere panelovner i stua på full effekt. Har vart noe problem med vanlig bruk.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Det var noe sort i den ene stikk kontakten på kjøkkenet. Men dette ble utbedret etter eltilsyn.**

### 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Grunnet alder på deler ledningsnett og påviste løse ledninger samt utført arbeider på egeninnsats anbefales det å få utført en utvidet el-rapport på det elektriske anlegget.**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det anbefales på generell basis alltid en utvidet 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.



Bruk av skjøteledninger.



El-skap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.  
Ingen synlig fuktsikring mot mur.

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres drenering rundt bygningen.



Ingen synlig fuktsikring mot mur

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Grunnmuren må pusses hvor dette mangler for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.

# Tilstandsrapport



Riss i mur.

## TG 3 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

### Vurdering av avvik:

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

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

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.

Det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terrenget rundt grunnmuren bør være på 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren. Nærmere undersøkelser av terrengnivå rundt bygningen bør utføres.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



NVE oversiktskart. marin leire.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1925. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1925. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er registrert dårlig vanntrykk i krana på kjøkkenet. Trykkfall ved tapping av vann i klosett og krane.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av vann- og avløpsledningene for å avdekke årsaken til dårlig vanntrykk og trykkfall ved tapping.

Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon, lekkasjer eller vannskader, samt behov for kostbare reparasjoner eller utskifting av ledningene på sikt.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det er registrert septiktank på eiendommen. Avløpet er tilkoblet direkte til kommunal ledning i henhold til kommunale opplysninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand.

Dersom tanken ikke lenger er i bruk, bør det vurderes om den skal saneres for å unngå forurensningsfare og fremtidige krav fra kommunen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens funksjon og eventuell risiko for lekkasje eller forurensning.



Septiktank.

## TG 2 Oljetank

### Beskrivelse

Det er registrert røropplegg til oljetank, takstingeniør har ingen info ang tanken. Om tanken er sanert er usikkert. Lufting er registrert ved vegg mot sør.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

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

## Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Alt av røropplegg til tanken skal også saneres.

Innhent dokumentasjon om mulig ytterligere undersøkelser anbefales.



Lufting fra oljetank.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Innvendige trapper.  
Utvendig trapp.  
Manglende trapp for balkongdør.  
Radon.  
El-arbeid

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år og bør vurderes skiftet ut i henhold til gjeldende forskrifter.

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad for radon som er moderat til lav.

Trapp fra balkongdør er ikke etablert.

Div. elektrisk arbeider utført på egeninnsats.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er behov for tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på både innvendige og utvendige trapper, samt sørges for at rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Det må etableres rekkverk for hems for å kunne forhindre fallulykker.

Det må etableres trapp/rekkverk fra balkongdør for å sikre trygg adkomst og unngå fare for fall.

Brannslukningsapparatet bør skiftes ut da det er eldre enn 10 år, for å sikre at slukkeutstyret fungerer ved eventuell brann.

Det bør gjennomføres radonmåling, da det ikke er foretatt målinger og bygget ikke har radonsperre. Manglende tiltak kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko ved forhøyede radonnivåer.



Brannslukkerapparat.

# Tilstandsrapport



Manglende rekkverk



Det må etableres rekkverk på hems.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

1925

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Utvendig bod på fundamentert på mark.

Taksperrer som takkonstruksjon tekket med alu/stålplater.

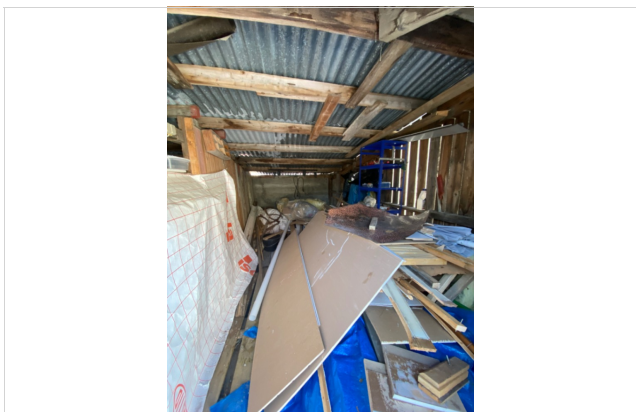
Betongvegger mot sør og vest.

Utvendig stående bordkledning.

Bygget har etterslep på vedlikehold. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

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



# Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
Renovasjon 240L (2025)	Kr.	6 566
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m <sup>2</sup> :	Kr.	6 072
Vann, Abonnement stipulert	Kr.	10 609
Brannsyn, Feiing Årlig avgift: (2025)	Kr.	840
Eiendomsskatt: (2025)	Kr.	3 097
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	24 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>63 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 480 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 430 000</b>

# 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

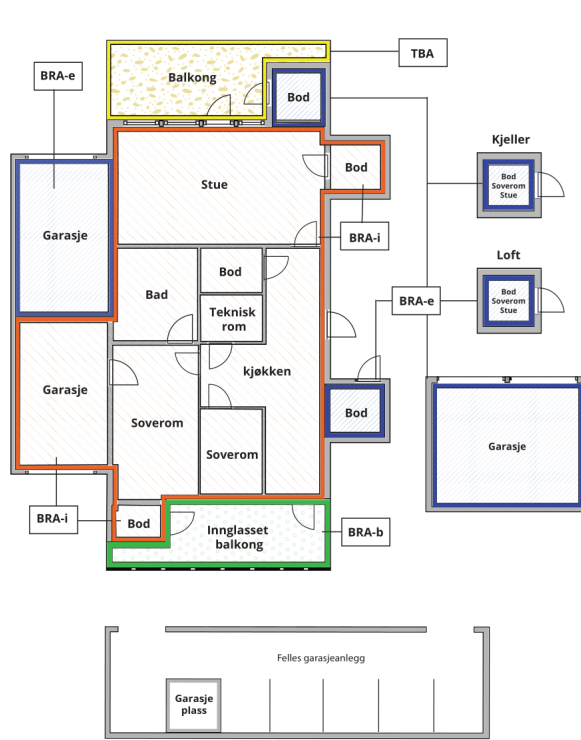
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	51			51			51
Hovedetasje	54			54			54
2. etasje	49			49		16	65
<b>SUM</b>	<b>154</b>					<b>16</b>	<b>170</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>154</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, gang, bod, bod 2, toalettrom		
Hovedetasje	Entré, kjøkken, stue, gang		
2. etasje	Gang/loftstue, soverom, soverom 2, walk-in closet, bad/vaskerom		

### 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. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger.

Hemsen har et areal på ca. 12 m<sup>2</sup>. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger.

Takhøyder underetasjen: 2.05 m. - 2.13m

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Det foreligger plantegninger for boligen datert 1957. Ved gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og befaring er det avdekket avvik mellom opprinnelige plantegninger og dagens planløsning.

**Kjeller:**

Det foreligger ikke plantegninger for kjelleretasjen.

**1. etasje:**

- Kjøkken er etablert i rom som på plantegninger er angitt som bad.
- Skillevegg mellom soverom og stue er fjernet, og stuearealet er utvidet.
- Det er etablert skyvedør mellom spisekrok og stue.
- Rom som opprinnelig fremstår som spisekrok benyttes i dag som gang.

**2. etasje:**

- Det er etablert walk-in-garderobe og et ytterligere soverom mot øst.
- Bad er etablert mot sør.
- Takkonstruksjonen er endret, og det er etablert hems på ca. 12 m<sup>2</sup> over soverom.
- Tidligere kjøkken og stue er ombygd til loftsstue.

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen. Det opplyses generelt at det i perioden ca. 1987–1997 ikke var obligatorisk bygningskontroll i kommunene, og at det fra denne perioden ofte mangler ferdigattest for gjennomførte byggetiltak. Manglende ferdigattest kan derfor ikke alene legges til grunn for å fastslå om tiltak er omsøkt eller godkjent.

Garasje er plassert nær nabogrense mot vest. Det er også garasjebebyggelse på naboeiendommen mot vest som er plassert nær eiendomsgrensen. Dokumentasjon på godkjenning og avklaring av forholdet anbefales innhentet.

Helgeland Byggekontroll AS anbefaler at det tas kontakt med Vefsn kommune for å avklare lovlighet knyttet til de beskrevne plan- og bruksendringene, herunder eventuell søknadsplikt og behov for godkjenning av oppdaterte tegninger i samsvar med dagens situasjon. Eventuelle tiltak og saksomkostninger kan påløpe. Opplysningen gis til orientering.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Div arbeider utført av Tømrerteam Helgeland, Mosjøen Rørleggerservice AS og Elektrikern Mosjøen AS. Se under konstruksjoner.

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		28		28		6	34
<b>SUM</b>		<b>28</b>				<b>6</b>	<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Det bemerkes at hele arealet ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen ovenfor.

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.

Arealet er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av lagrede ting. Arealet er fastsatt fra tidligere salgsoppgaver.

### 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	0	0
Garasje	0	28

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	767		0	929.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Tordenskjolds gate 25

#### Hjemmelshaver

Haga Irina

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt boligområde på boflate ca. 400 m. sørøst for sentrum av Mosjøen.  
I nærområdet er det barnefamilier samt kort gåavstand til barneskole, sentrum mv.  
Avstand til nærbutikk er ca 250 m, barnehage 1 km, barneskole ca 400 m, ungdomsskole ca. 2 km. og flyplass ca. 6 km.

### 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.  
Det er registrert septik i betong på eiendommen, det foreligger ingen opplysninger fra kommunen at denne er i bruk.

### Regulering

Området inngår i reguleringsplan for Mosjøen sentrum, Nerbyen.  
Tomten er regulert til kombinert formål: Bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel/gårdsplass, plen, blomsterbed, stauder, hekk og div. busker og trær.  
Eiendommen har innkjørsel fra Håreksgate og Tordenskjoldsgate.

Basert på tomtens beliggenhet, adkomstforhold og opparbeidelsesgrad er tomteverdien vurdert til kr 800 000.

### Tinglyste/andre forhold

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

### SEFRAK

EFRAK-registrering  
Ifølge Matrikkelen er bygningen registrert i SEFRAK-registeret (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner). SEFRAK er et landsdekkende kulturhistorisk register over eldre bygninger, og registreringen innebærer i seg selv ikke vern eller formelle restriksjoner.  
Eventuelle krav knyttet til endring, tilbygg eller riving av bygningen vil vurderes av kommunen og eventuelt kulturminnemyndighetene ved framtidige søknader. Forholdet er ikke vurdert nærmere i denne tilstandsanalysen.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
774 400	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 3097,-

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
950 000	2018	Opphør av samboerskap

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				12 000
<b>Kommentar</b>				
Forsikring stipulert av takstingeniør.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer			Gjennomgått		Nei
Meglerpakke.			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	

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. 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 fem 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ER8738>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

HAGA IRINA  
Tordenskjolds gate 25

8656 MOSJØEN

## Utbedring av feil på ditt elanlegg er nå godkjent

Viser til kontroll av elanlegg i Tordenskjolds gate 25 utført den 26.04.2021.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Vi har mottatt bekreftelse fra elvirksomhet på retting av påpekte feil og mangler. Utbedringer er godkjent og krever ingen videre oppfølging, saken avsluttes fra vår side.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på  
<http://elsikkerhetsportalen.no/>

Med vennlig hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.*

Arve Kjønnås  
Overingeniør  
[arve.kjonnas@linea.no](mailto:arve.kjonnas@linea.no)

# Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

## Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

### Innstallasjon 2 etg og bytte inntak.

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektriker`n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Irina Haga
Kontaktperson:	Ernestas Kotovas	Kontaktperson:	
Adresse:	Daneljordet 10	Adresse:	Tordenskjolds gate 25
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen	Postnr/Sted:	8656 Mosjøen
Telefon:	75173955	Telefon:	
E-post:	post@elektrikern.net	E-post:	irinahaga@hotmail.com
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	10301	Kundenummer:	15018
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Irina Haga		
Adresse:	Tordenskjolds gate 25		
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen		
Rapportens omfang			
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Ny inntak og installasjon i 2etg.	

**Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.**

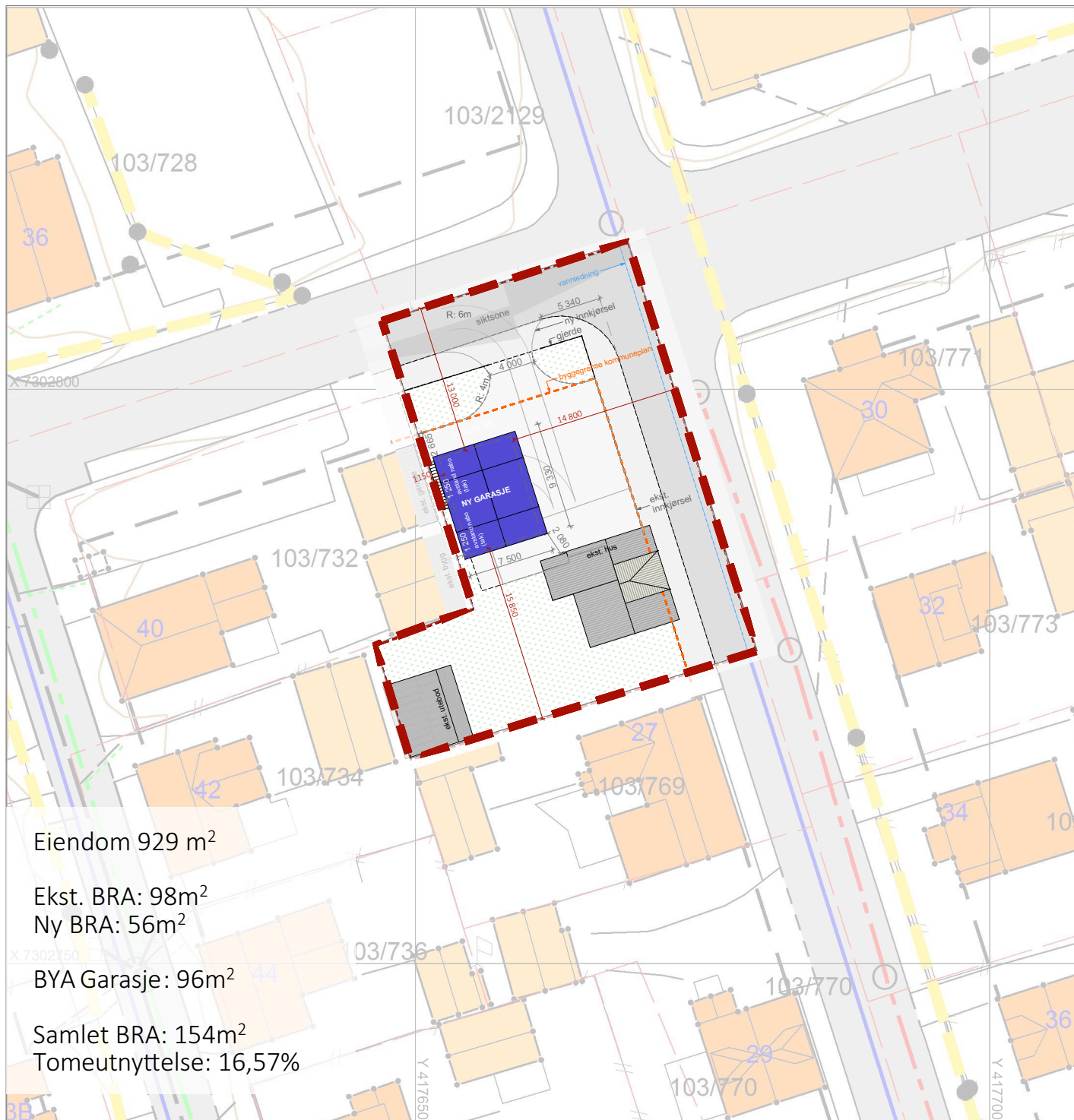
SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Montere utvendig målerskap, bytte sikringsskap med innmat, Installasjon 2 etg sov 1 og 2, bad, garderobe og stue med spotter og stikk, varmekabler på bad.

**Montør/Kontrollert av:**

Navn:	Ernestas Kotovas
Dato:	2020-06-30
Signatur:	Elektronisk signert av Ernestas Kotovas. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



Eiendom 929 m<sup>2</sup>  
 Ekst. BRA: 98m<sup>2</sup>  
 Ny BRA: 56m<sup>2</sup>  
 BYA Garasje: 96m<sup>2</sup>  
 Samlet BRA: 154m<sup>2</sup>  
 Tomeutnyttelse: 16,57%

# SITUASJONSKART VEFSN KOMMUNE

Gnr/Bnr: 103/767

Adresse: Tordenskjolds gate 25  
 8656 Mosjøen

Dato: 25.06.2018

Målestokk: 1:500

Sign: R. Myrvang



## Tegnforklaring

### Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrænse
- Gårds- og bruksnummer

### Adresser

- Adressepunkt tekst

### Bygninger

- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Grunnmur
- Fasadeliv
- Takriss
- Mønelinje
- Trapp inntil bygg
- Veranda

### Bygningsmessige anlegg

- Grunnriis/Hjelpelinje
- Vegg (frittstående)
- Støyskjerm
- Annet gjerde
- Frittstående mur
- Støttemur
- Flaggstang

### Vegsituasjon

- Ytterkant veg
- Ytterkant fortau
- Annet vegareal
- Annet samferdsel
- Traktorveg
- Sti
- Jernbane spormid

### Annen samferdsel

- Traktorveg
- Sti
- Jernbane spormid

### Høydeinformasjon

- Høydekurve 1m
- Høydekurve 1m usikker
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 5m usikker

### Kyst & vassdrag

- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk kant
- Havflate
- Kystkontur

### Vann og avløp

- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning

- Avløp
- Kum
- Sluk

### Ledningsnett

- Jordkabel
- Ledning (generell)
- Signalkabel
- Mast

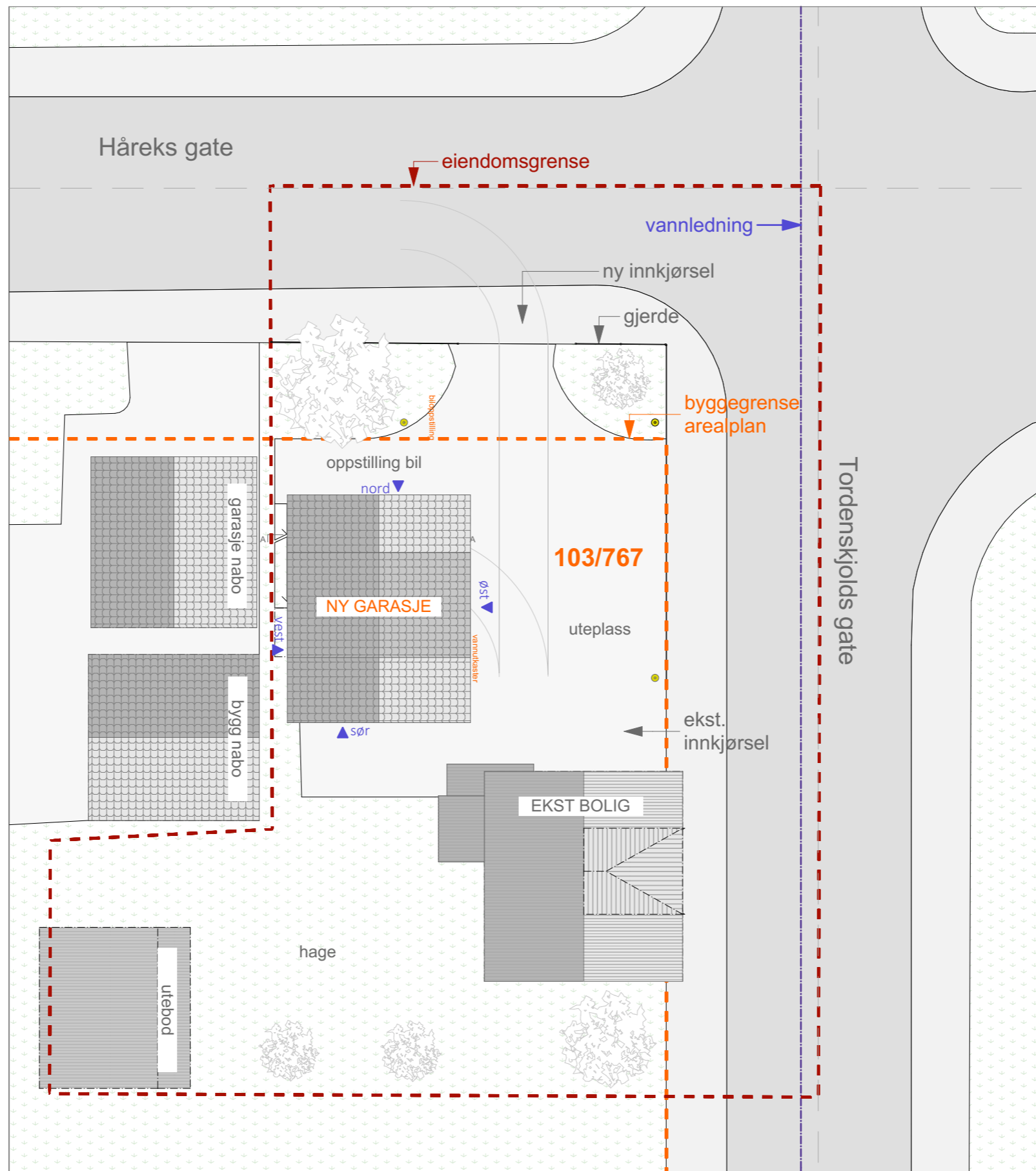
### Planbestemmelser

- Bygegrense
- Regulert senterlinje

For planbestemmelser, gå til linken nedenfor



Planinnsyn: <http://tema.webatlas.no/vefsn/Planinnsyn>



Eiendom 929 m<sup>2</sup>

Ekst. BRA: 98m<sup>2</sup>

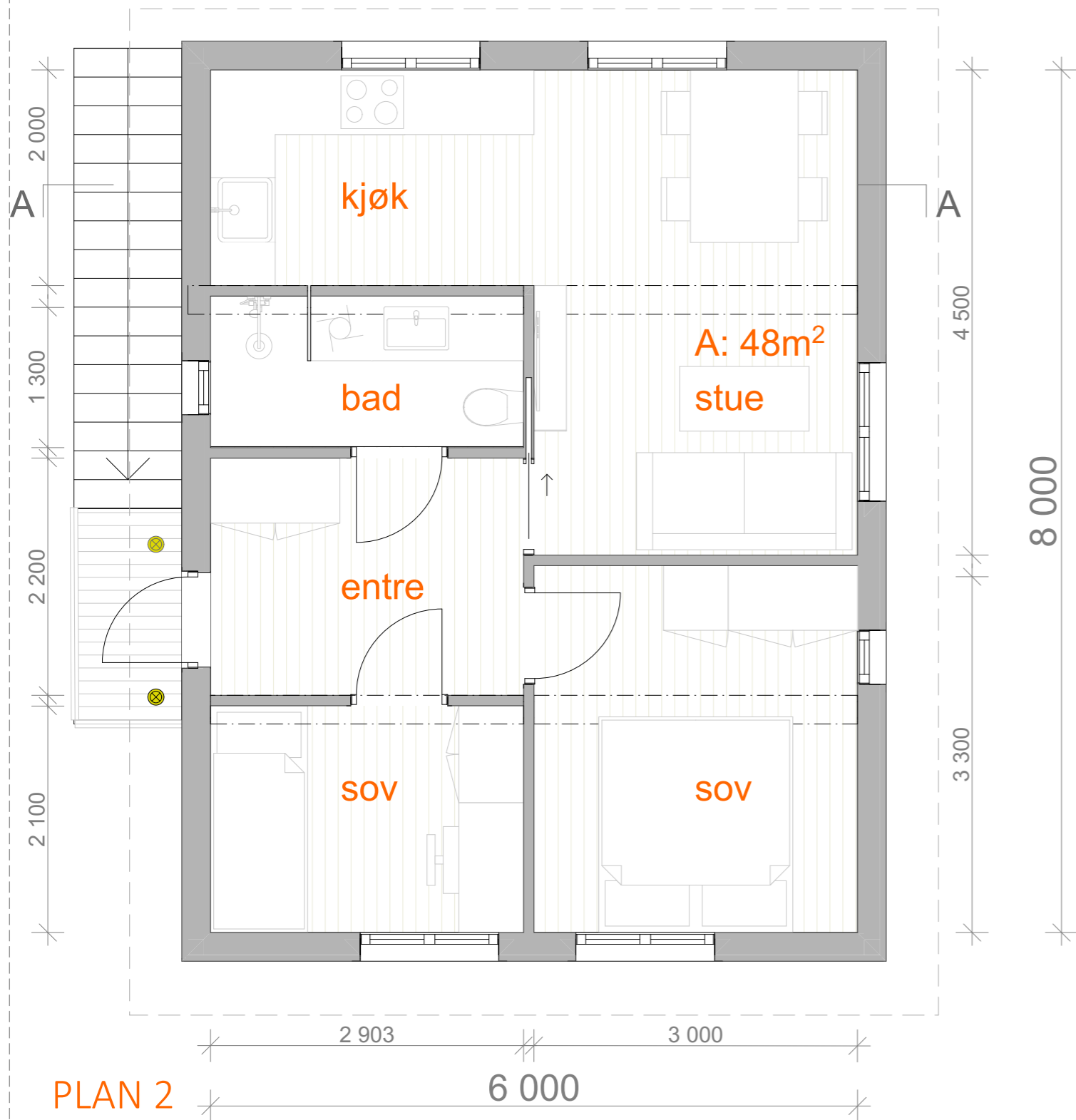
Ny BRA: 56m<sup>2</sup>

BYA Garasje: 96m<sup>2</sup>

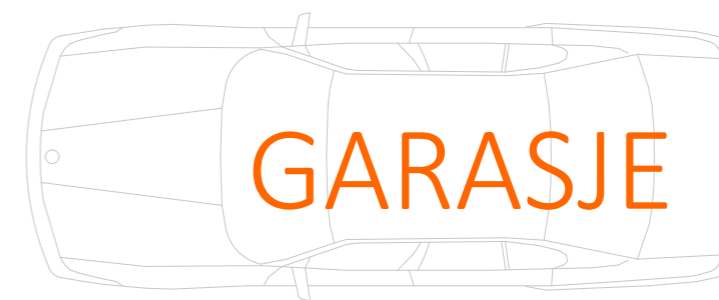
Samlet BRA: 154m<sup>2</sup>

Tomeutnyttelse: 16,57%

# LEILIGHET

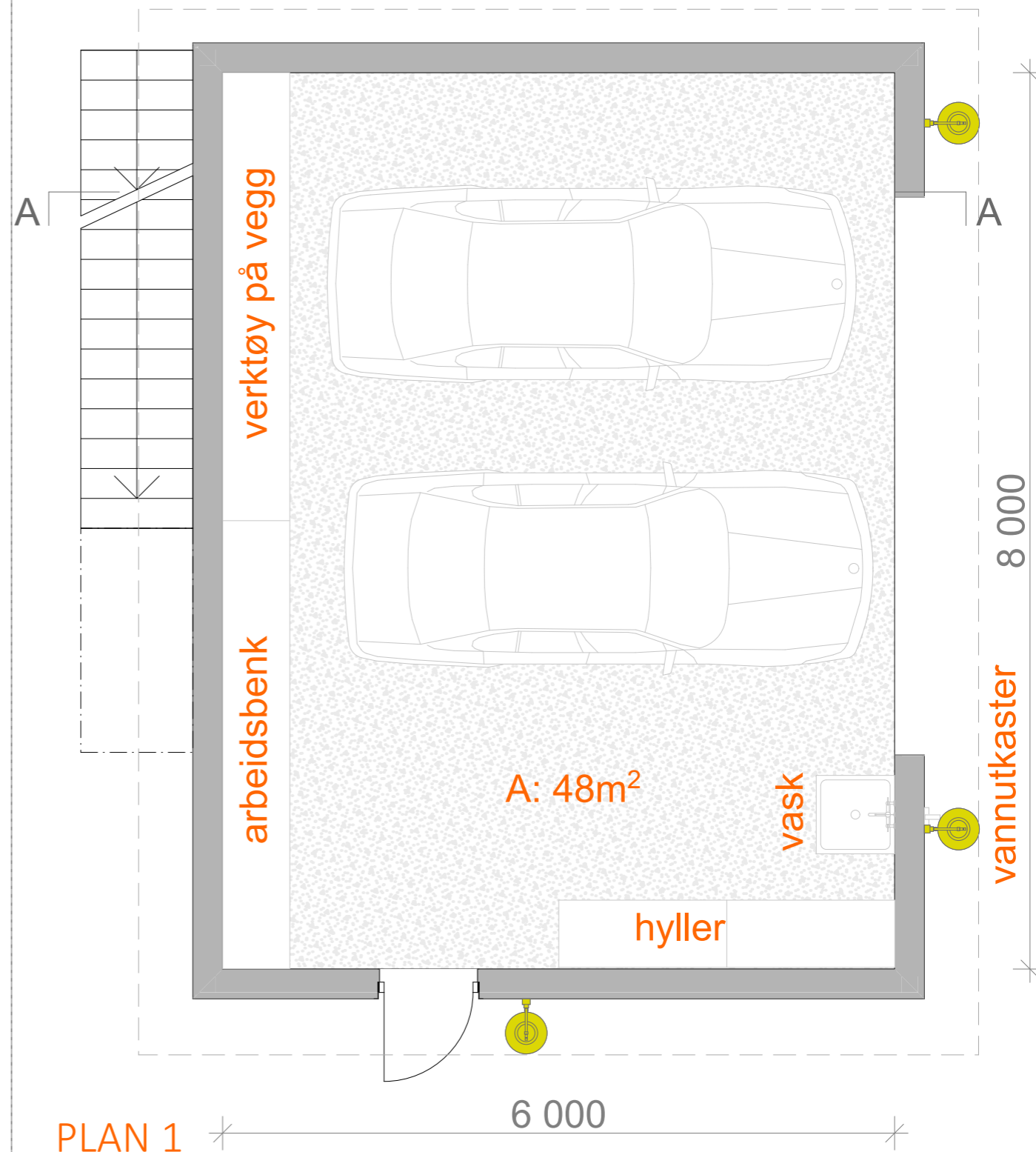


PLAN 2



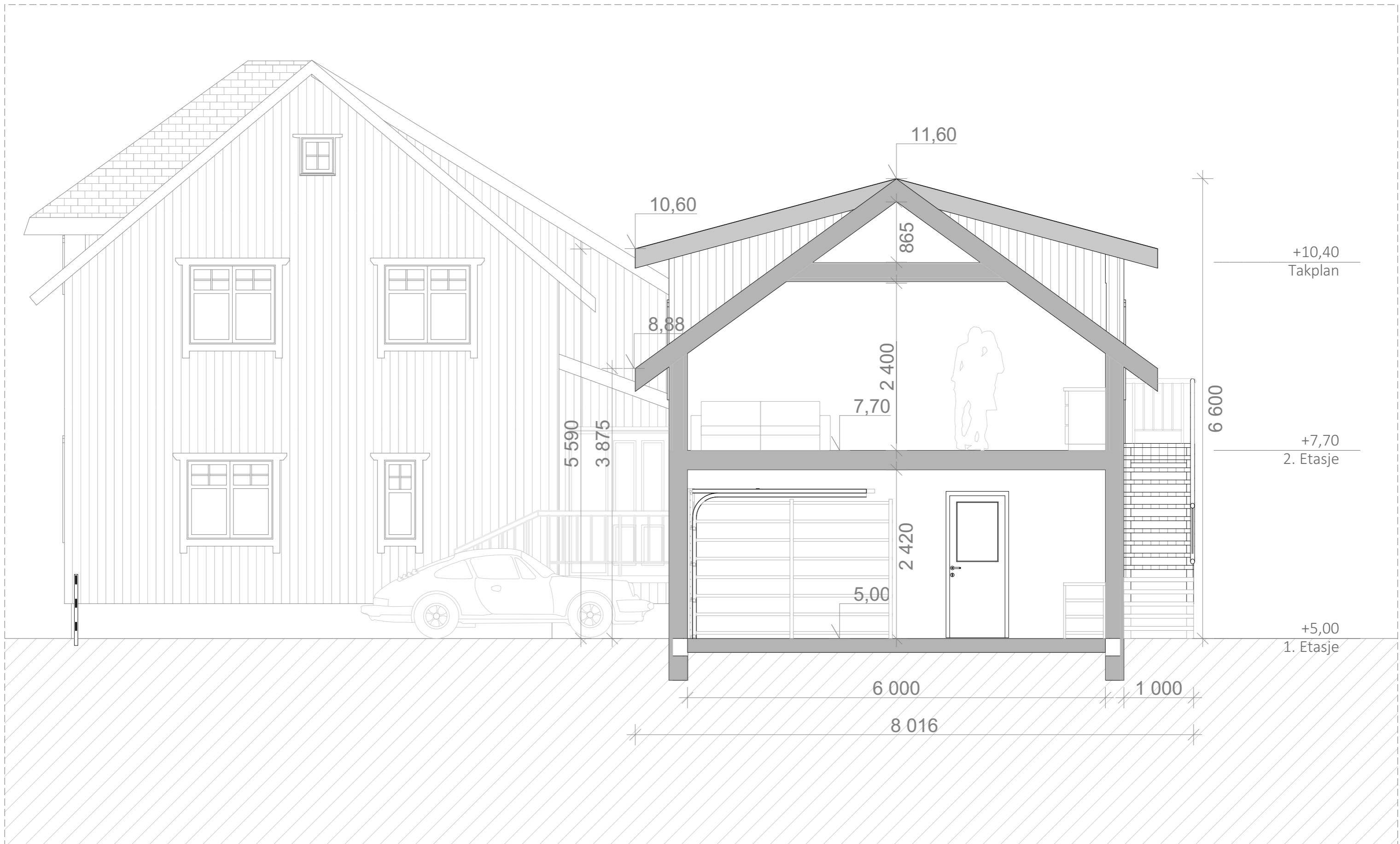
# GARASJE

biloppstilling



PLAN 1





Prosjekt  
**NY GARASJE**

Tiltakshaver  
Irina Haga

Adresse  
Tordenskjolds gate 25  
8656 Mosjøen

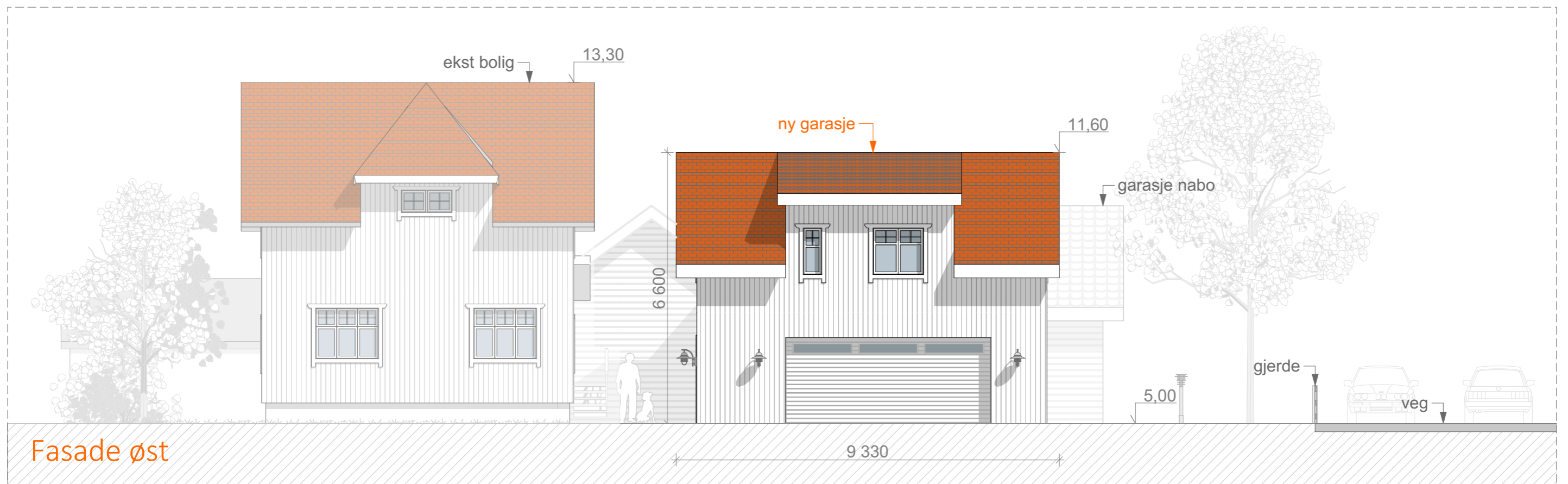
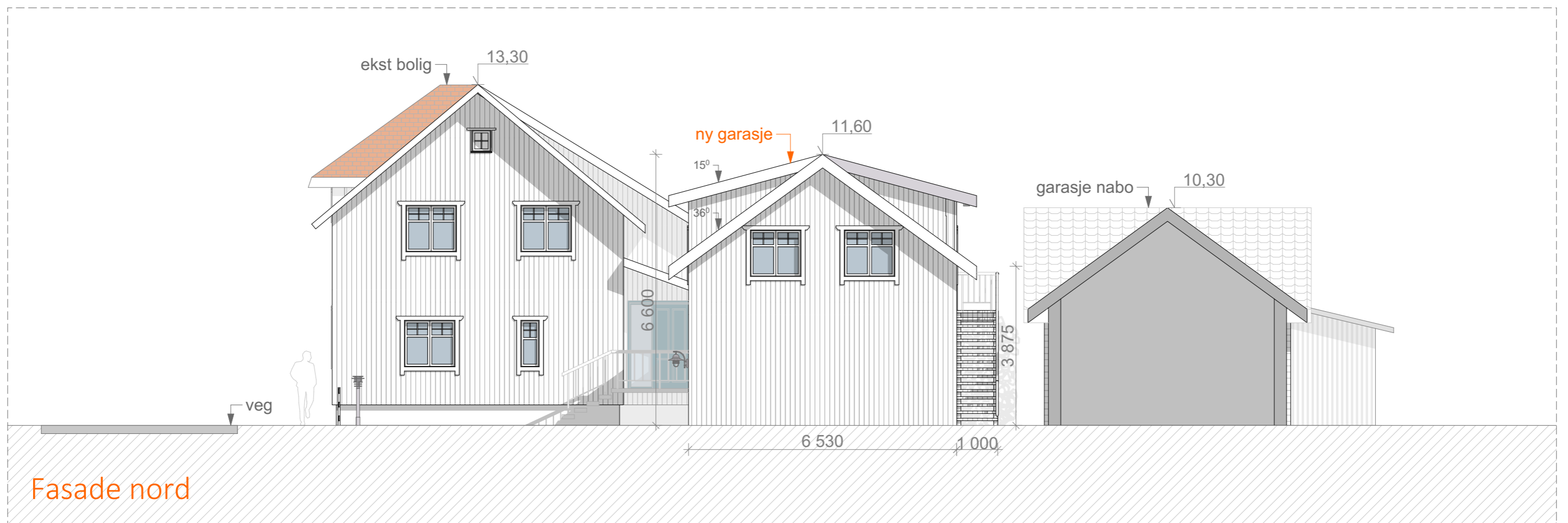
Gnr./Bnr.:  
103/767

Tegningsnr.:  
A30-1

Type tegning:  
Snitt A - A

Målestokk  
1:50

Dato:  
August  
2018



Prosjekt  
**NY GARASJE**

Tiltakshaver  
Irina Haga

Adresse  
Tordenskjolds gate 25  
8656 Mosjøen

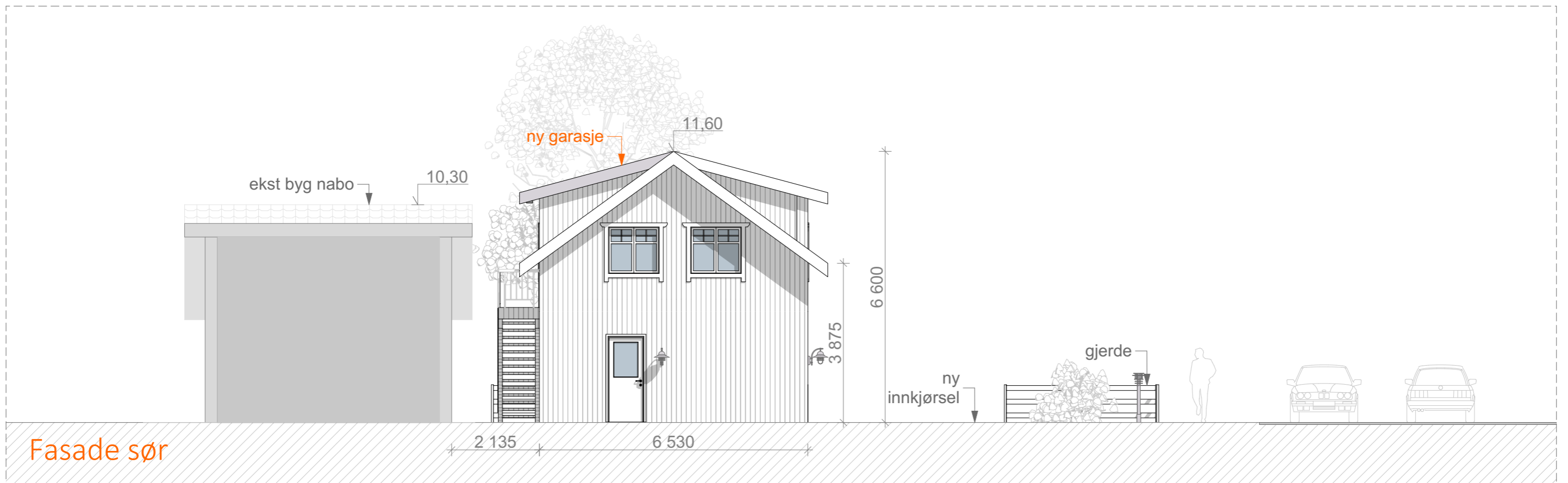
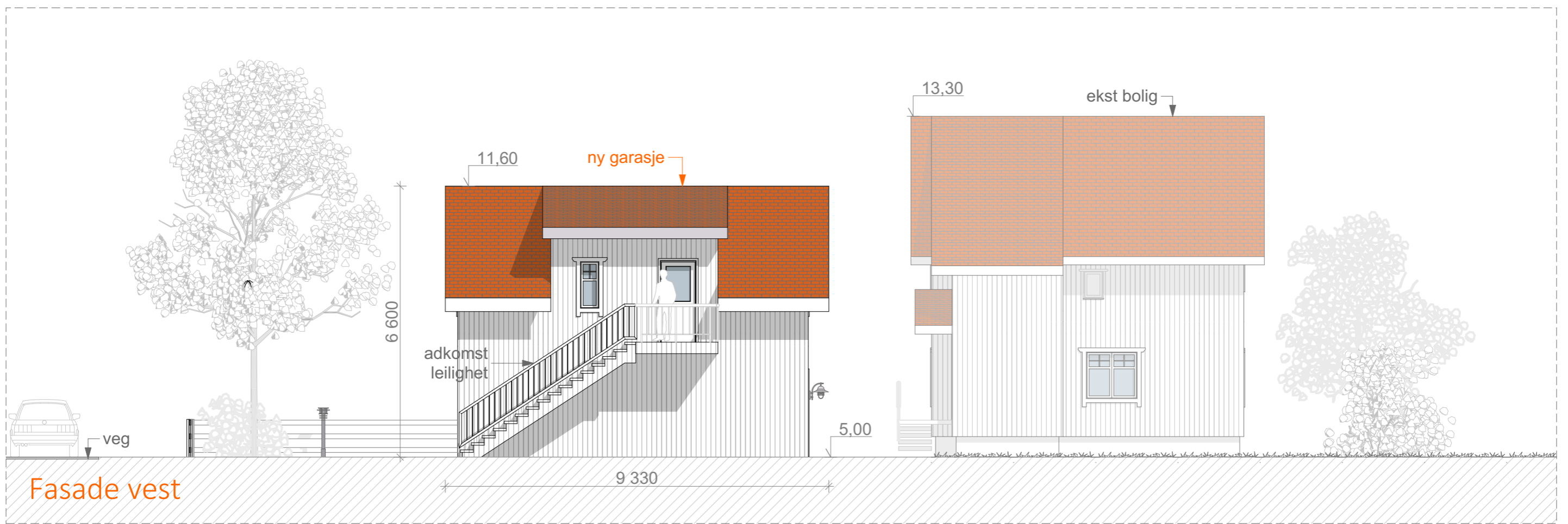
Gnr./Bnr.:  
103/767

Tegningsnr.:  
A40-1

Type tegning:  
Fasade Nord og Øst

Målestokk  
1:100

Dato:  
August  
2018



Prosjekt  
**NY GARASJE**

Tiltakshaver  
Irina Haga

Adresse  
Tordenskjolds gate 25  
8656 Mosjøen

Gnr./Bnr.:  
103/767

Tegningsnr.:  
A40-2

Type tegning:  
Fasade Vest og Sør

Målestokk  
1:100

Dato:  
August  
2018

ekst. bolig

ny garasje

garasje nabo



ekst. tilkomst

ekst. gjerde

lav beplantning

ny. tilkomst

Prosjekt

**NY GARASJE**

Tiltakshaver

Irina Haga

Adresse

Tordenskjolds gate 25  
8656 Mosjøen

Gnr./Bnr.:

103/767

Tegningsnr.:  
A50-1

Type tegning:

Illustrasjon: adkomst fra veg

Dato:

August  
2018

ekst. bolig

ny garasje



ekst. tilkomst

ekst. gjerde

Prosjekt

**NY GARASJE**

Tiltakshaver

Irina Haga

Adresse

Tordenskjolds gate 25  
8656 Mosjøen

Gnr./Bnr.:

103/767

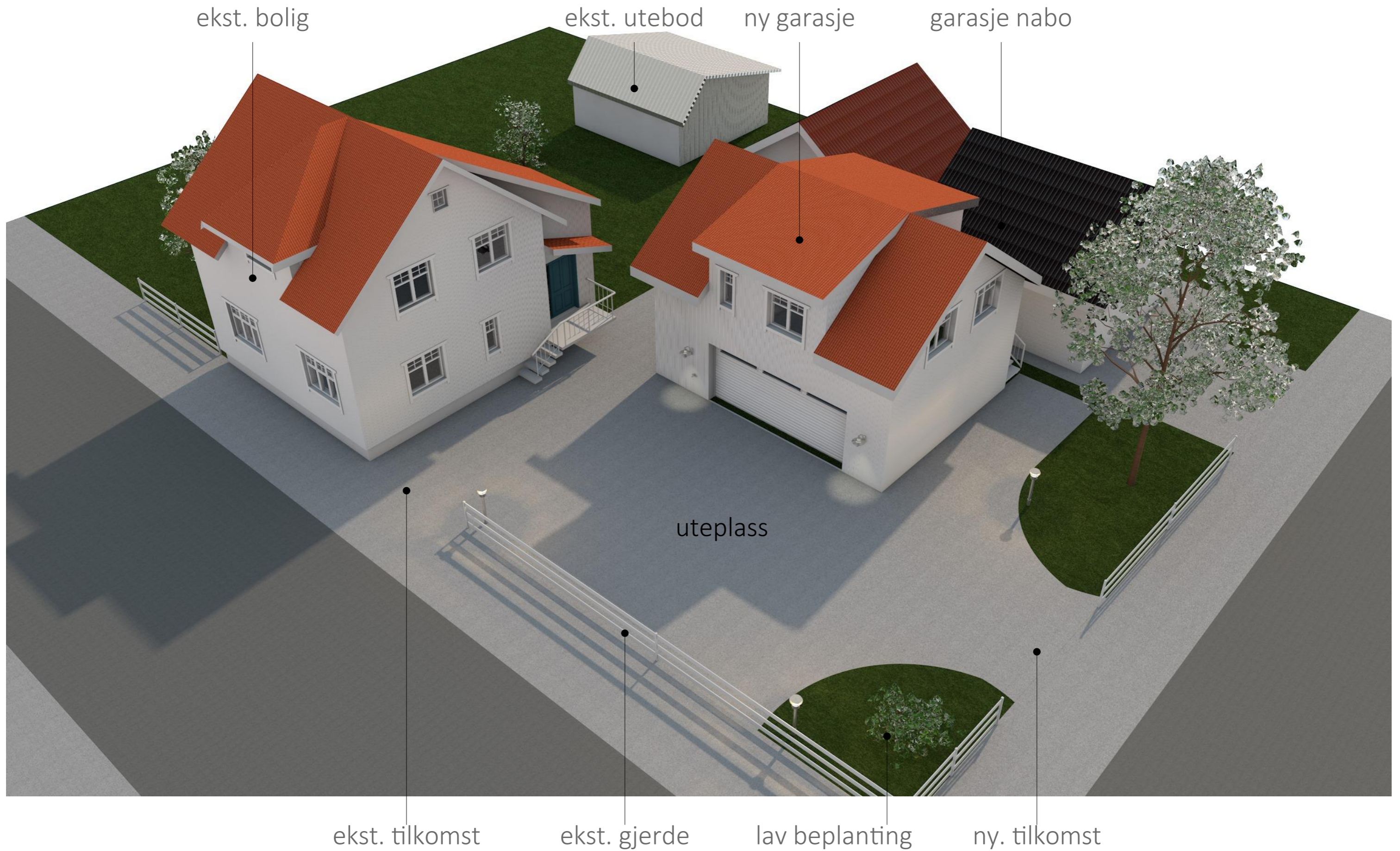
Tegningsnr.:  
A50-2

Type tegning:

Illustrasjon: tilkomst fra øst

Dato:

August  
2018



Prosjekt  
**NY GARASJE**

Tiltakshaver  
Irina Haga

Adresse  
Tordenskjolds gate 25  
8656 Mosjøen

Gnr./Bnr.:  
103/767

Tegningsnr.:  
A50-3

Type tegning:  
Oversikt fra nord

Dato:  
August  
2018



garasje nabo

tilkomst leil.

ny garasje

ekst. bolig

uteplass

hage

bygg nabo

ekte. utebod

Prosjekt

**NY GARASJE**

Tiltakshaver

Irina Haga

Adresse

Tordenskjolds gate 25  
8656 Mosjøen

Gnr./Bnr.:

103/767

Tegningsnr.:  
A50-4

Type tegning:

Oversikt fra sør

Dato:

August  
2018

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
  Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
  Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
103	767				
Adresse	Tordenskjolds gate 25		Byggeår	1925	
			Når kjøpte du boligen		2017
Postnr.	8656		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Fremtind

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet Polise-/avtale 28061849Er det dødsbo?  Ja  NeiAvdødes navn 

Hjemmelshaver Irina Haga

## SELGER 1

Etternavn	Haga	Fornavn	Irina
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	irinahaga@hotmail.com
	<input type="text"/>	Tel. priv.	469 06 937
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
		Mobil	469 06 937

## SELGER 2

Etternavn	<input type="text"/>	Fornavn	<input type="text"/>
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
		Mobil	<input type="text"/>

**BAD/VASKEROM:**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Opplegg og tilkobling av rør er utført av rørlegger. Gulv og fliser ordnet av flislegger, alt elektronisk utført av Rlektriker'n. resten egeninnsats

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Firmanavn/beskriv:

Sluk er lagt opp av Mosjøen Rørleggerservice AS. membran og pakninger ordnet på egenhånd i konsultasjon med flislegger/rørlegger

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Dårlig trykk på kaldt vann på kjøkken har dårlig trykk

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Mosjøen Rørleggerservice AS

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Skjev gulv i tilbygg (trappegang.) Skjevhet utført gulv stue og kjøkken, misstenke gamle gulvåser

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Kledningsvegg mot sør må byttes, vindu kjeller er knust

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Kledning, vinduer og ny altandør nytt egen innsats og fagfolk

**KJELLER/UNDERETASJE:**

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: litt saltutslag på vegg i kjeller. har brukt avfukter for å holde et godt inn klima i kjelleren

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Elektriker'n AS nytt strømstad med automatsikringer, nytt el anlegg 2.etg og strøm måler flyttet ut

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei  Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: EI-kontroll

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:**

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse  
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Hele 2. etg er nytt inkludert gulvåser

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**SKADEDYR/SOPP/MUGG:**

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Tak konstruksjon hadde tåte, dette ble utbedret. noe råte ved pipa mot kjeller. uthuset.

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Takst, ved forrige salg

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

2. etg oppgradert i sin helhet. Alt tilgjengelig dokumentasjon overlevert til takstmann.

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: ikke meldt inn endringen i 2.etg

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

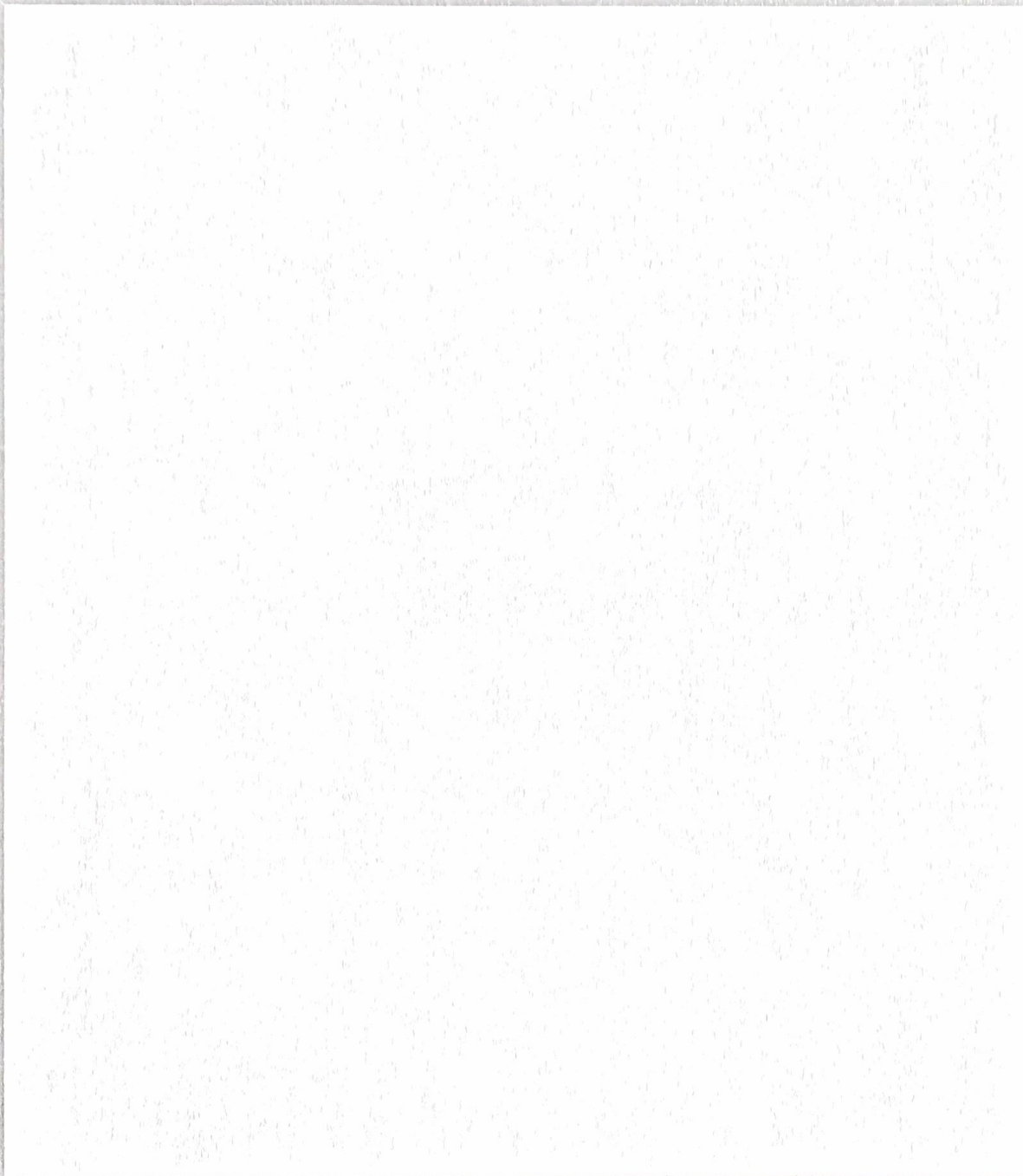
39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TILLEGGSKOMMENTARER**

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark



Sted / dato

12-Mar-2025

Sign. selger 1

*Rina Haga*

Sign. selger 2