


# Tilstandsrapport

 Leilighet i sameie

 Skjervengan 25B , 8657 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 104, bnr. 451, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20914-4834

Referansenummer: YX9210

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Eirik Skoga



**MO**  
**TAKST**

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

# Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

## Rapportansvarlig

*Pål E. Skoga*

Pål Eirik Skoga  
Uavhengig Takstingeniør  
pal@motakst.no  
906 33 817



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet i sameie

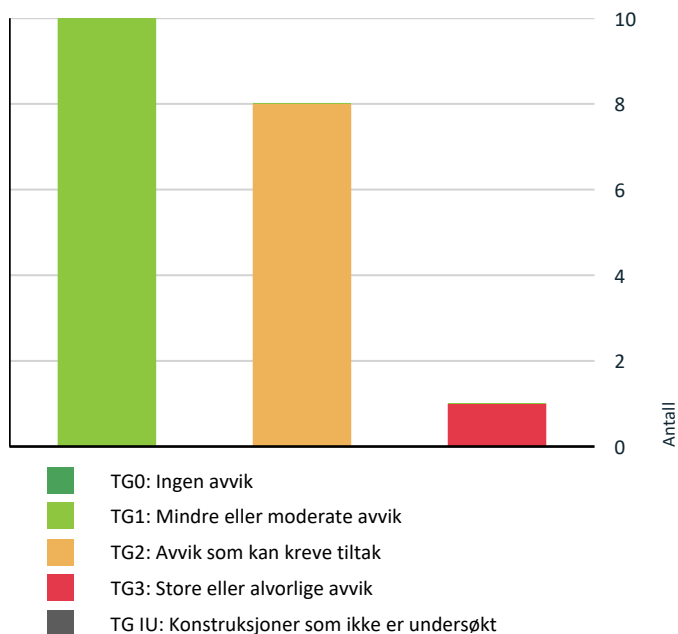
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

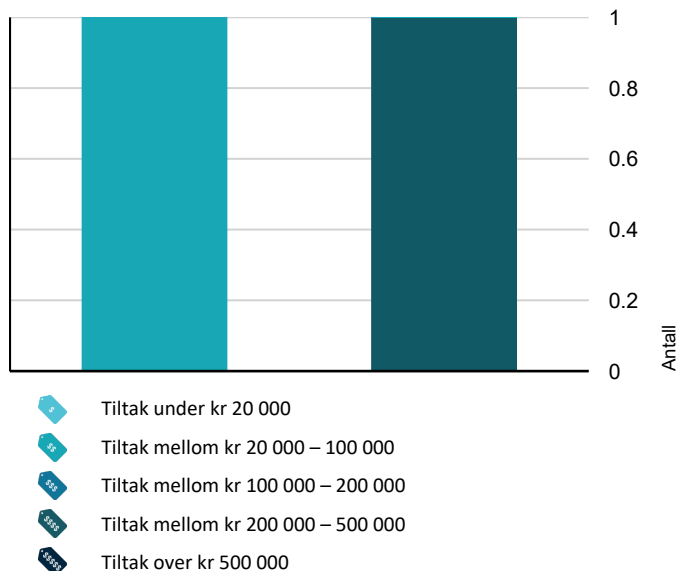
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten gjelder leilighet/seksjon i sameie. Vurderingen omfatter i hovedsak forhold inne i bruksenheten samt synlige og tilgjengelige forhold som naturlig hører til seksjonen. Felles bygningsdeler, felles tekniske anlegg, yttertak, fasader, grunnmur, drenering, felles rørføringer, felles ventilasjon, trapperom, felles utearealer og sameiets øvrige konstruksjoner er ikke fullstendig teknisk vurdert, med mindre dette særskilt fremgår av rapporten.

Ansvarsforhold mellom seksjonseier og sameiet er ikke juridisk vurdert. For sameierettslige forhold, vedlikeholdsplikt, bruksretter, felleskostnader, planlagt vedlikehold, pågående saker og eventuelle tinglyste forhold vises det til sameiets vedtekter, protokoller, regnskap, styreopplysninger, grunnbok og seksjoneringsdokumenter.

Våtrom er vurdert etter NS 3600 ut fra visuelle observasjoner, tilgjengelighet, målinger og dokumentasjon. Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning og rørgjennomføringer innebærer at oppbygging og utførelse ikke kan verifiseres.

Kontroll av elektrisk anlegg er begrenset til visuelle observasjoner, enkle funksjonskontroller og fremvist dokumentasjon. Det er ikke utført el-kontroll etter NEK 405 eller tilsvarende. Eventuelle avvik ved elektrisk anlegg må vurderes av registrert elektroforetak.

Kontroll av røropplegg, ventilasjon og avløpsanlegg er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer, kanaler, fellesanlegg og anlegg inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.

Målinger av fukt og planhet er utført som stikkprøver på utvalgte steder. Resultatene gjelder for kontrollerte målepunkter på befaringstidspunktet og gir ikke garanti for tilstanden i øvrige skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i sameie

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluk, og det kan ikke verifiseres at membran er korrekt tilsluttet sluket med klemring. Klemring/slukovergang fremstår delvis overdekket/støpt fast, noe som hindrer kontroll av membranens avslutning mot sluk.

Det er registrert flere rørgjennomføringer i våtrommet uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Det er ikke synlige mansjetter, veggbokser eller dokumenterte vannrette overganger rundt gjennomføringene.

Rørgjennomføringer i vegg under servant fremstår ikke fagmessig utført. Ved nærmere inspeksjon er det registrert åpning/glippe mellom rør og vegg, og overgangen fremstår ikke som tett.

Avløpsrør fra vaskemaskin ført ned i gulv har ikke synlig dokumentert membranoppbrett/mansjett med tilstrekkelig høyde. Det er heller ikke synlig tettesjikt rundt røret som kan bekrefte vanntett utførelse.

Hovedvannledning/vanninntak er ført gjennom våtromsvegg uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Området rundt gjennomføringen fremstår tettet med fug-/silikonlignende masse, men det er ikke synlig mansjett, veggbokser eller dokumentert vanntett overgang.

Samlet gir dette vesentlig usikkerhet rundt våtrommets tettesjikt og lekkasjesikkerhet, og det er registrert konkrete forhold som gir risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert 18.02.2004. Vinduene har alder og synlig vedlikeholdsslitasje. Det er registrert malingsavflassing på sprosser. Videre er det registrert at omramningsbord går helt ned på beslag, samt manglende oppkant på vannbord. Dette vurderes som uheldige detaljløsninger, da vannavrenning og uttørking kan bli redusert.

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

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

Det er målt høydeforskjell i gulv/etasjeskille på ca. 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue/kjøkken. Det er videre målt ca. 11 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Målt avvik innenfor 2 meter overstiger grenseverdi for TG 1.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke verifisert at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen egnet lekkasjesikringsløsning. Fullmektig har i ettertid presisert at det ikke er kjent avrenning fra selve rør-i-rør-skapet, men at det er etablert sluk foran varmtvannstank.

Hovedvannledning/vanninntak er ført gjennom våtromsvegg uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Området rundt gjennomføringen fremstår tettet med fug-/silikonlignende masse, men det er ikke synlig mansjett, veggbokser eller dokumentert vanntett overgang.

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

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert forholdsvis svakt avtrekk fra tallerkenventiler på bad og toalettrom.

Det er ikke verifisert om Villaent-enheten betjener avtrekk fra bad og toalettrom.

Det er ikke registrert andre tilluftsventiler enn friskluftsventiler i vinduer.

Den teoretiske levetiden på det balanserte ventilasjonsanlegget er oppbrukt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har passert halvparten av forventet brukstid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Det er ikke registrert lekkasje eller funksjonssvikt ved berederen på befaringstidspunktet.

### ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke synlig membran/tettesjikt med oppbrett ved terskel. Terskelløsningen vurderes ikke som tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner.

Listverk og foringer går helt ned mot våtromsgulvet, noe som medfører at treverket kan bli utsatt for fukt dersom vann kommer i kontakt med området. Det er i tillegg registrert et mindre hull/åpning på venstre side av terskelen hvor vann kan renne inn.

Det er registrert stedvis avskalling på enkelte gulvfliser.

## **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

Ved enkel funksjonstest på befaringstidspunktet ble det registrert mangelfull/ikke tilfredsstillende avtrekksfunksjon fra tallerkenventil i himling ved den innstillingen anlegget hadde på kontrolltidspunktet.


Det er ikke registrert tilfredsstillende tillufts løsning til våtrommet, da det ikke er registrert åpning/spalte i nedre del av dørbladet eller ved terskel.

Opplysning fra fullmektig om at avtrekket er tilkoblet Villaent-anlegg og kan reguleres med bryter på kjøkkenet, er mottatt i ettertid, men er ikke etterprøvd ved ny befaring/kontroll.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med usikre radonverdier ifølge radonkart.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I SAMEIE



### Byggeår

2009

### Anvendelse

Boligen er p.t. ubebodd.

### Standard

Leiligheten har normal standard.

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

### Kommentar

I flg. ferdigattest.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2004.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er registrert malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert 18.02.2004. Vinduene har alder og synlig vedlikeholdsslitasje. Det er registrert malingsavflassing på sprosser. Videre er det registrert at omramningsbord går helt ned på beslag, samt manglende oppkant på vannbord. Dette vurderes som uheldige detaljløsninger, da vannavrenning og uttørking kan bli redusert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre økt fuktbelastning på treverk, særlig i nedre deler av omramming, sprosser og tilstøtende vindusdetaljer. Over tid kan dette føre til malingsavflassing, fuktopptak og råteskader dersom vedlikehold ikke utføres.

Det anbefales nærmere kontroll av utsatt treverk, særlig nedre endeved, sprosser, vannbord og beslag. Sprosser og øvrige malte treflater bør skrapes, grunnes og overflatebehandles. Ved vedlikehold/utbedring bør det etableres bedre detaljløsninger for vannavrenning, herunder tilstrekkelig klaring mellom omramningsbord og beslag, samt vurdering av oppkant/beslagsløsning ved vannbord.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Hovedytterdør er utstyrt med Exibel ringeklokke og dørkikkert.

Ved kontroll av balkongdør ble det registrert en glippe på ca. 8 mm, målt fra utsiden på motsatt side av hengselsiden. Ved befaringen ble det ikke påvist ytterligere utettheter eller tydelig justeringsbehov. Det kan ikke utelukkes at døren har vært montert slik siden byggeåret.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup> med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har parkett. Veggene har malte overflater, tapet eller strie. Himlingene har malte himlingsplater. Det er utført visuell kontroll av overflater på gulv, vegger og himlinger.

Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert stedvis merker og slitasje i parkett, herunder synlig slitasje på gulv ved og inntil kjøkkeninnredning. Det er også registrert enkelte merker og mindre sprekker i tapet og strie.

Det er ikke registrert vesentlige skader, fuktskjolder eller andre forhold som vurderes som tekniske avvik. Overflatene vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er foretatt kontroll av planhet/høydeforskjeller på gulv i leiligheten, målt i stue/kjøkken. Det er registrert høydeforskjell i etasjeskille/gulv på ca. 11 mm innenfor 2 meter, og ca. 11 mm gjennom hele rommet.

Målt avvik vurderes som moderat og må sees i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonstype og normale toleranse- og setningsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell i gulv/etasjeskille på ca. 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue/kjøkken. Det er videre målt ca. 11 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Målt avvik innenfor 2 meter overstiger grenseverdi for TG 1.

#### Konsekvens/tiltak

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

Målt høydeforskjell vurderes som moderat. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare konstruktive tiltak. For å oppnå TG 0 eller TG 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil normalt være mest aktuelt i forbindelse med fremtidig oppussing eller utskifting av gulv, hvor lokal avretting/tilpasning kan vurderes.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra førsteetasje og over tak.

Type: Elementpipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: Byggeår.

Sotluke montert på siden av pipa i stue.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 13.12.2023, ingen anmerkninger.

Skorsteinen ble sist feiet 09.07.2025

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller tilsyn. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom er opplyst/forutsatt utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Tilstandsvurderingen er utført etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner, enkle målinger og tilgjengelig dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller tettesjikt/membran. Rommet er et kombinert bad/vaskerom med skillevegg mellom baderomsdel og vaskeromsdel. Løsningen er åpen, uten dør mellom delene. Gulv og vegger er flislagt.

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene på bad/vaskerom er flislagte. Himlingen har malt eller platekledd overflate. Rommet er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av våtrommet eller utførelse av tettesjikt/membran bak de flislagte veggene.

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet på bad/vaskerom er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på ca. 25 mm. Rommet har terskel ved døråpning, hvor terskelhøyde er målt til ca. 20 mm.

Ved terskel/døråpning er det ikke registrert synlig oppbrett eller avslutning av membran/tettesjikt. Listverk og foringer går helt ned mot flislagt gulv. På venstre side av terskelen er det registrert en åpning/hull hvor vann kan renne inn i tilstøtende konstruksjon/rom.

Det er i tillegg registrert stedvis avskalling på enkelte gulvliser. Dette fremstår som lokal overflateslitasje/skade på flisoverflater.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig membran/tettesjikt med oppbrett ved terskel. Terskelløsningen vurderes ikke som tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner.

Listverk og foringer går helt ned mot våtromsgulvet, noe som medfører at treverket kan bli utsatt for fukt dersom vann kommer i kontakt med området. Det er i tillegg registrert et mindre hull/åpning på venstre side av terskelen hvor vann kan renne inn.

Det er registrert stedvis avskalling på enkelte gulvliser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Manglende synlig oppbrett/avslutning av tettesjikt ved terskel, kombinert med åpning ved terskel og treverk ned mot gulv, gir økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje. Over tid kan dette medføre svelling, misfarging, råteskader og fuktskader i listverk, foringer, terskel og tilstøtende gulv-/veggkonstruksjoner.

Avskalling på gulvfliser kan medføre ytterligere nedbrytning/slitasje og kan gjøre overflaten vanskeligere å holde ren. Skadde fliser bør holdes under oppsyn og eventuelt utbedres/skiftes ved behov.

Det anbefales nærmere kontroll av terskelløsning og tettesjikt ved døråpning. Åpning/hull ved terskel bør tettes med egnet våtromsløsning. Treverk som går ned mot gulv bør kappes/heves eller beskyttes slik at det ikke står i direkte fuktbelastet sone. Ved utbedring bør det etableres dokumentert vanntett overgang ved terskel, slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke inn i tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Utførelse av membran/tettesjikt er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av våtrommet, membran, slukmansjett, rørgjennomføringer eller øvrige tettesjikt-løsninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluk, og det kan ikke verifiseres at membran er korrekt tilsluttet sluket med klemring. Klemring/slukovergang fremstår delvis overdekket/støpt fast, noe som hindrer kontroll av membranens avslutning mot sluk.

Det er registrert flere rørgjennomføringer i våtrommet uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Det er ikke synlige mansjetter, veggbokser eller dokumenterte vanntette overganger rundt gjennomføringene.

Rørgjennomføringer i vegg under servant fremstår ikke fagmessig utført. Ved nærmere inspeksjon er det registrert åpning/glippe mellom rør og vegg, og overgangen fremstår ikke som tett.

Avløpsrør fra vaskemaskin ført ned i gulv har ikke synlig dokumentert membranoppbrett/mansjett med tilstrekkelig høyde. Det er heller ikke synlig tettesjikt rundt røret som kan bekrefte vanntett utførelse.

Hovedvannledning/vanninntak er ført gjennom våtromsvegg uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Området rundt gjennomføringen fremstår tettet med fug-/silikonlignende masse, men det er ikke synlig mansjett, veggboks eller dokumentert vanntett overgang.

Samlet gir dette vesentlig usikkerhet rundt våtrommets tettesjikt og lekkasjesikkerhet, og det er registrert konkrete forhold som gir risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres fullstendig utbedring eller rehabilitering av tettesjikt, sluktilslutning og rørgjennomføringer for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende eller feil utførte tettesjikt og rørgjennomføringer kan føre til omfattende fuktskader, mugg- og råteutvikling samt skade på skjulte bygningsdeler.

Inntil utbedring er gjennomført, bør våtrommet brukes med stor forsiktighet, og vannbelastning mot utsatte områder begrenses for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjnise



Sluk på vaskerommet.

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/dusjhjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det montert varmtvannsbereder i rommet. Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater og tilkoblinger.

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via tallerkenventil i himling. Avtrekksfunksjon ble kontrollert med papirark ved ventilen. Ved kontroll på befaringstidspunktet ble det registrert mangelfull/ikke tilfredsstillende avtrekksfunksjon ved den innstillingen anlegget hadde på kontrolltidspunktet.

Fullmektig for selger har i ettertid opplyst at det ved besøk i leiligheten er observert større grad av avtrekk på bad og toalett ved økt trinn på Villavent-anlegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/brukerveiledning for anlegget, og opplysningen er ikke etterprøvd ved ny kontroll.

Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluftsløsning til våtrommet. Det er ikke registrert åpning/spalte i nedre del av dørblad eller ved terskel som sikrer tilluft til rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

Ved enkel funksjonstest på befaringstidspunktet ble det registrert mangelfull/ikke tilfredsstillende avtrekksfunksjon fra tallerkenventil i himling ved den innstillingen anlegget hadde på kontrolltidspunktet.

Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluftsløsning til våtrommet, da det ikke er registrert åpning/spalte i nedre del av dørbladet eller ved terskel.

Opplysning fra fullmektig om at avtrekket er tilkoblet Villavent-anlegg og kan reguleres med bryter på kjøkkenet, er mottatt i ettertid, men er ikke etterprøvd ved ny befaring/kontroll.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Mangelfull tilluft til våtrommet kan redusere effekten av det mekaniske avtrekket. Selv om avtrekksanlegget ifølge fullmektig kan reguleres med bryter på kjøkkenet, vil manglende lufttilførsel til rommet kunne medføre redusert luftutskifting.

Redusert luftutskifting kan føre til tregere opptørking etter dusjing/vask, økt fuktbelastning, kondens, lukt og økt risiko for misfarging, muggvekst og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved luftespalte under dørblad, ventil i dør eller annen egnet løsning.

Ventilasjonsanleggets funksjon bør kontrolleres ved normal bruk og ved høyere innstilling på bryter på kjøkkenet. Filter, ventiler og tilgjengelige kanaler bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Det er registrert ikke tilfredsstillende avsug/avtrekk fra ventilasjonen. Forholdet kan gi redusert luftutskifting og økt fukt-/inneklimalastning.

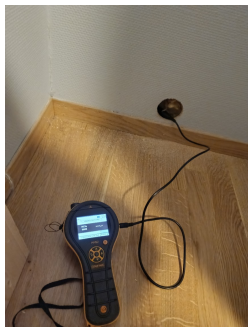
## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilliggende konstruksjon fra soverom mot våtsone på bad. Det ble ved hulltaking ikke påvist unormale forhold i kontrollert område.

Det er utført fuktkvotemåling i konstruksjonen. Instrumentet ga ikke utslag ved målepunktet, noe som indikerer at kontrollert målepunkt var tørt på befarings-/måletidspunktet.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er etablert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Overflater og innredning er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater.

Det er registrert normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning og overflater sett i forhold til alder og bruk. Det er også registrert synlig slitasje/merker i parkett/gulvoverflater i kjøkkensonen.

Det er utført fuktsøk på gulv ved/foran kjøkkeninnredning. Målingene viste normale verdier sammenlignet med referansepunkt, og det ble ikke registrert indikasjoner på unormal fukt ved kontrollen.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator/avtrekkshette over platetopp. Avtrekkshetten er av typen Villavent. Ventilator og tilgjengelige kanalføringer er visuelt kontrollert. Det er utført enkel funksjonstest med papirark ved avtrekksrist/filter.

# Tilstandsrapport

Ved funksjonstest ble det registrert sug i avtrekkshetten. Avtrekket vurderes å ha funksjon på befaringspunktet. Det er registrert støv og smuss i og omkring ventilator/filter og tilgjengelige deler av avtrekksløsningen.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv. Veggene har malt strie, og himlingen har malte plater. Rommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.

Overflater og sanitærutstyr er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater. Rommet har ikke sluk og vurderes som toalettrom/spesialrom, ikke som våtrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system. Fordelerskap/rørskap er besiktiget på tilgjengelige flater. Rørskapet er merket med kurser for kaldt- og varmtvann, og det er registrert stoppe-/fordelerventiler i skapet.

Det er registrert sluk på gulv foran/ved varmtvannsbereder. Fullmektig for selger har i ettertid presisert at det ikke er kjent avrenning fra selve rør-i-rør-skapet, men at det er etablert sluk foran varmtvannstank. Det kunne ved befaring ikke verifiseres at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen egnet lekkasjesikringsløsning.

Det er også registrert hovedvannledning/vanninntak ført gjennom vegg i våtrommet. Gjennomføringen fremstår ikke fagmessig utført. Området rundt gjennomføringen fremstår tettet med fug-/silikonlignende masse. Det er ikke registrert synlig mansjett, veggboks eller dokumentert vanntett overgang mot vegg/tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke verifisert at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen egnet lekkasjesikringsløsning. Fullmektig har i ettertid presisert at det ikke er kjent avrenning fra selve rør-i-rør-skapet, men at det er etablert sluk foran varmtvannstank.

Hovedvannledning/vanninntak er ført gjennom våtromsvegg uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Området rundt gjennomføringen fremstår tettet med fug-/silikonlignende masse, men det er ikke synlig mansjett, veggboks eller dokumentert vanntett overgang.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes til synlig og egnet avrenningspunkt, kan lekkasje bli liggende skjult eller renne inn i konstruksjoner. Dette kan medføre fuktskader før lekkasje oppdages.

Det bør dokumenteres eller etableres løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes synlig til sluk eller annen egnet lekkasjesikringsløsning.

Ikke fagmessig gjennomføring av hovedvannledning gjennom våtromsvegg gir økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen ved lekkasje, vannsøl eller annen fuktbelastning. Fug-/silikonlignende masse kan ikke verifiseres som dokumentert våtromsteknisk tetting. Eventuelle tiltak ved hovedvannledning/gjennomføring må sees i sammenheng med øvrige avvik ved våtrommets membran og tettesjikt.

#### Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er registrert avløpsrør av plast. Avløpsinstallasjoner er visuelt kontrollert på tilgjengelige deler. Det er ikke utført kamerakontroll eller annen utvidet kontroll av skjulte avløpsføringer.

Ved befaring ble det registrert at sluk/vannlåser var uten vann, og at toaletter hadde lavt eller manglende vannspeil i skålen. Fullmektig for selger har i ettertid opplyst at leiligheten har stått ubebodd i flere måneder med varme på, og at det ved normal bruk ikke har vært kjent lukt, dårlig avrenning eller

# Tilstandsrapport

funksjonsproblemer med avløpsanlegget. Fullmektig opplyser videre at kloakkluft og tørre sluk først ble observert etter lengre tids manglende bruk.

Forholdet vurderes å ha sammenheng med uttørkede vannlåser som følge av manglende bruk og varme i rommet. Lufting av avløpsanlegget er ikke kontrollert ved utvidet teknisk kontroll.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er registrert Villavent-enhet montert i kjøkkenskap over steketopp. Det er registrert tallerkenventiler på bad og toalettrom. Det er ikke verifisert om Villavent-enheten er tilknyttet avtrekk fra bad og toalettrom.

Ved enkel funksjonstest ble det registrert forholdsvis svakt avtrekk fra tallerkenventiler på bad og toalettrom.

Det er registrert friskluftsventiler i vinduer. Det er ikke registrert andre tilluftsventiler i leiligheten ved befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert forholdsvis svakt avtrekk fra tallerkenventiler på bad og toalettrom.

Det er ikke verifisert om Villavent-enheten betjener avtrekk fra bad og toalettrom.

Det er ikke registrert andre tilluftsventiler enn friskluftsventiler i vinduer.

Den teoretiske levetiden på det balanserte ventilasjonsanlegget er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svakt avtrekk fra bad og toalettrom kan gi redusert luftutskifting og tregere opptørking etter bruk av våtrom, noe som kan medføre økt fuktbelastning, kondens, lukt og redusert inneklima.

Begrenset tilluft kan redusere effekten av mekanisk avtrekk. For at avtrekkssystemet skal fungere tilfredsstillende, må det være tilstrekkelig tilluft til leiligheten og til rom med avtrekk.

Avtrekksfunksjon, kanaltilknytning og tilluftsløsning bør kontrolleres/avklares. Ventiler, filter og tilgjengelige kanaler bør rengjøres. Det bør sikres tilfredsstillende tilluft til bad og toalettrom, for eksempel via spalte under dør eller annen egnet løsning, for å unngå risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Ut fra alder på anlegget kan feil plutselig oppstå.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er montert varmtvannsbereider i våtrommet. Berederen er av typen OSO Hotwater RS 200 – 2 kW, produsert i 2006. Berederen er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har passert halvparten av forventet brukstid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Det er ikke registrert lekkasje eller funksjonssvikt ved berederen på befaringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

På grunn av berederens alder må det påregnes økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage eventuelle tegn til lekkasje, rust eller funksjonsavvik tidlig.

Ved utskifting bør ny bereder monteres med forskriftsmessig lekkasjesikring og tilfredsstillende avrenning til sluk eller tilsvarende løsning, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell lekkasje.

## 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

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

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2006**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

# Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).

## 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 bygnings sakkyndige 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

#### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med usikre radonverdier ifølge radonkart.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare om nivåene i boligen er innenfor anbefalte grenser, da radon er en helsefarlig gass.

Dersom målingene viser forhøyede verdier, bør nødvendige tiltak iverksettes for å redusere radonnivået, for å unngå helseisiko for beboere.

Boligeier har ansvar for å sikre at utleiedel oppfyller krav til radonnivå.

# 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i sameie

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	77			77	10
<b>SUM</b>	<b>77</b>				<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, toalettrom, kott, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Pål Eirik Skoga	Takstingeniør
	Anne Lene Johannessen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	451		2	2118.2 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eie)	Eiet

### Adresse

Skjervengan 25B

### Hjemmelshaver

Johannessen Lovise Petrine

### Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Skjervengan i Mosjøen, Vefsn kommune. Området fremstår som et etablert boligområde med omkringliggende boligbebyggelse og nærhet til Mosjøen sentrum og lokale servicetilbud. Leiligheten inngår i Sameiet Skjervengan 25. Adkomst skjer via områdets vegsystem. Beliggenheten vurderes som normal for bolig/leilighet i etablert boligområde.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/privat veg og videre via interne adkomstarealer tilknyttet sameiet. Adkomstforholdene vurderes som normale for området.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Helga Viks veg, vedtatt 11.10.2006 og sist revidert 31.10.2008. Området er regulert til blant annet boligformål, offentlige bygninger, allmenntillegget formål, trafikkområder og friområder. Det er ikke foretatt full juridisk kontroll av plankart, formålsgrenser eller eventuelle senere planendringer. For nærmere opplysninger vises det til Vefsn kommune sitt planregister/planinnsyn.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet som felles sameietomt med adkomst, parkering og øvrige utearealer. Oppgitt tomteareal er 2 118,20 m<sup>2</sup> og gjelder for hele sameiet. Det er ikke foretatt særskilt kontroll av grunnforhold, eiendomsgrenser eller tekniske anlegg i grunnen.

### Tinglyste/andre forhold

For tinglyste og øvrige sameierettslige forhold vises det til sameiets vedtekter, grunnboksopplysninger og eventuell seksjoneringsbegjæring. Det er ikke foretatt særskilt juridisk kontroll av tinglyste rettigheter, heftelser, servitutter, vedlikeholdsplikt, bruksretter eller andre forhold som kan ha betydning for seksjonen eller sameiets fellesarealer.

Kjøper/interessent anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og eventuelle tinglyste bestemmelser før bindende avtale inngås.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstillingsplass for bil

### Byggeår

2006

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Standard

Garasjen har normal standard, alder tatt i betraktning.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje i rekke med støpt betongsåle/plate på mark, yttervegger i bindingsverk av tre med liggende utvendig trekledning, pultak tekket med sveiset asfaltpapp/bitumenbelegg og leddport av tre. Det er registrert fuktmerker/misfarging på enkelte stendere og innvendig plateledning, samt stedvis skade i nedre del av plateledning. Garasjen er kun enkelt visuelt besiktiget som tilleggbygg, og forholdene er ikke nærmere undersøkt.

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.05.2026	Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Finnes ikke		Nei
Bilder	28.04.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.05.2026	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	06.05.2026	Oversikt over eiendommens registrerte hjemmelshavere, samt tilhørende rettigheter, forpliktelser og heftelser som er tinglyst på eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Megler	05.05.2026	Dokumenter/ info vedrørende eiendommen, oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	06.05.2026	Politisk vedtatt plan over et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	05.05.2026	Kartverket har et nasjonalt ansvar for geografisk informasjon, drifter det nasjonale eiedomsregisteret og tinglyser fast eiedom og andeler i borettslag.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.05.2026	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	28.04.2026	Tidligere takst over eiendommen fremvist på befaring	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	06.05.2026	Obligatorisk sett med regler som er inngått i selskaps stiftelsesgrunnlag.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	05.05.2026	Virksomhets offentlige regnskap./Oversikt over alle pengebevegelsene fra et år./Obligatorisk sett med regler som er inngått i selskaps stiftelsesgrunnlag.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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