

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Breimovegen 48, 8665 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 105, bnr. 275

## Markedsverdi

**2 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m<sup>2</sup> BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.09.2024

Rapportdato: 15.10.2024

Oppdragsnr.: 20352-1285

Referansenummer: KI8936

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



**HBK AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 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

Knut Kjønås

knut@hbk.no

900 61 282



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Undertak består av SU-plater fra byggeår. Renner og nedløp av plast. En luftehatt og stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning. Kledning er byttet i gavlvegger og langvegg mot vest ca. 2011.

Takkonstruksjonen er oppsatt i W-takstoler i tre. Loftskillet er isolert med Ca. 10 cm. isolasjon, delvis med 5 cm. isoleringsmatter.

Adkomst via kvistluke i gangen. Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker i hovedetasjen. Det er montert Tundra solskjerming mot vest. Badet har vindu med koblet glass fra byggeår.

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.

Markterrasse på ca. 23 m2. med delvis takoverbygg med utgang fra stue.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på stue og kjøkken er fra ca. 2012.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Sotluke er lokalisert i kjelleren. Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Treverk fra vegger og gulv er demontert i kjelleren. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Bad fra 2017 med flislagt gulv og flislagte vegger. Malte plater i himling. Det er etablert dusjhjørne og stor baderomsinnredning med heldekkende servant. Gulvstående toalett. Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i vegg.

### Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår. Det har vinyl gulvbelegg, malte plater på vegger og i tak. Enkel innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk fra byggeår.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning av typen Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør (plast) Rør i rør system er etablert i forbindelse med oppgradering av badet i 2017, ellers er røropplegget kobberrør fra byggeår.

Stoppekran er registrert i kjeller mot nord. Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler i vinduer. Det er installert varmepumpe av typen luft til luft fra 2021 av merket Daikin. Montert av PTG AS. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet ble montert i 2017 av Sinus AS.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmur av kreosot (jernbanesviller) mot nabo mot nord.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:

### Kjeller:

Skillevegger i rom er demontert

### Hovedetasje:

Wc- rom er tilknyttet bad

## Bod

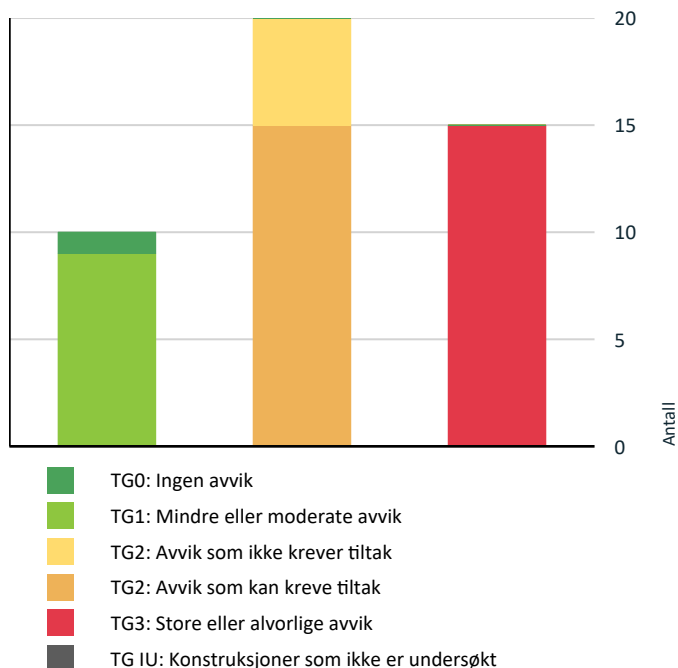
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

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

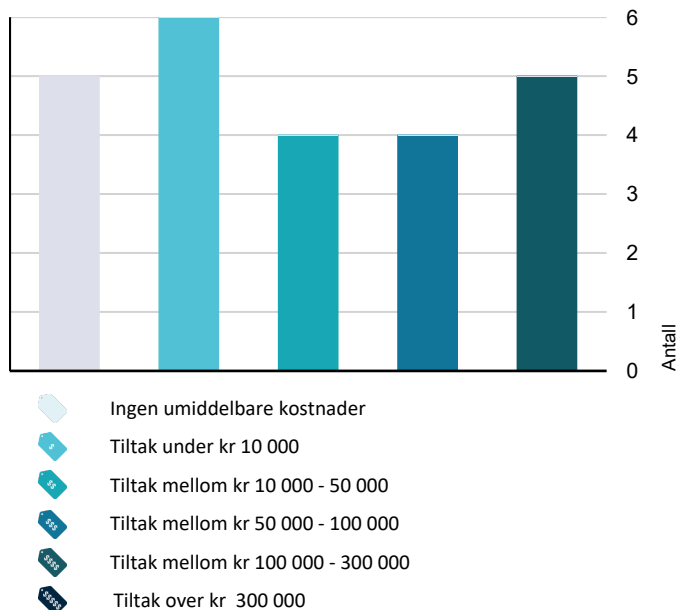
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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 > Vinduer - Kjellervinduer. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Balkongdør fra soverom. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - fra vaskerom. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - fra stue. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn underetasje. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører - Ytterdør fra vaskerom [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Verand med utgang fra soverom. [Gå til side](#)

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Godkjent byggetillatelse.

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

### Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Kjøkken av typen Sigdal.
2012	Modernisering	Nye gulv lagt i stue og kjøkken.
2011	Modernisering	Bordkledning
2010	Modernisering	Overflatebehandling av bordkledning.
2017	Modernisering	Varmtvannstank
2017	Modernisering	Nytt Hovedbad
2017	Modernisering	Nytt sikringsskap levert av Sinus AS.
2020	Modernisering	Vann og avløpsrør inn til boligen, er usikkert, men det antas å være fra 2020.
2021	Modernisering	Varmepumpe installert av PTG

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Undertak består av SU-plater fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er påvist hull i yttertak, rust i plater/spiker og spiker er løsnet fra innfestingen.

Yttertak er tettet med tek7 el. fra underside.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Skader i yttertak og undertak bør utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Spiker har løsnet fra innfestingen.



Hull i yttertak.

# Tilstandsrapport



Rust i takplater.



Ikke fagmessig tetting av yttertak.

## TG 3 Nedløp og beslag

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

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaring.

Det antas at alle nedløpsrør er bortledet i grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

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.

Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype.  
Taktekke med ru overflate bør ikke ha større helling på taket enn 27 grader.  
Glatt overflate bør ikke ha større helling enn 5 grader.

### Konsekvens/tiltak

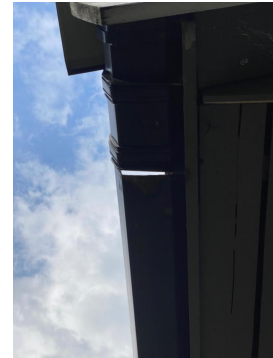
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Snøfangere må etableres.

Takrenner må tettes i skjøter.

Takstingeniør anbefaler at det monteres bue på pipebeslag for å forhindre at det regner rett ned i skorstein.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Glippe i takrenne mot vest.



Taknedløp er ført til grunnen.



Pipehatt.

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

Bordkledningen er byttet i ca 2011, unntatt vegg mot øst.

Årstall: 1973      Kilde: Egnerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist spredte råteskader i kledningen samt manglende musebånd mot øst.

Det er påvist avvik med tetting av musebånd bak nyere bordkledning.

Innfestning/spiker av bordkledning har løsnet fra vegg.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Musebånd må monteres der det mangler.  
Montering av musebånd/musebørster.

Bordkledning må overgås og festes.  
Langvegg mot øst bør males.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Glippe mellom bord på bordkledningen mot nord.



Utett musebånd.



Manglende lusing/musebånd på vegg mot øst.



Råteskadd/oppsruknet bordkledning mot øst.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er oppsatt i W-takstoler i tre. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm. isolasjon, delvis med 5 cm. isoleringsmatter. Adkomst via kvistluke i gangen.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

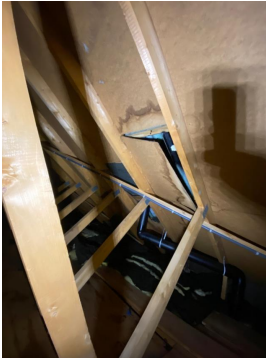
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Undertak/su-plater må festes, undertak som mangler etter rørgjennomføringer må etableres.  
Fuktskadet undertak bør byttes.

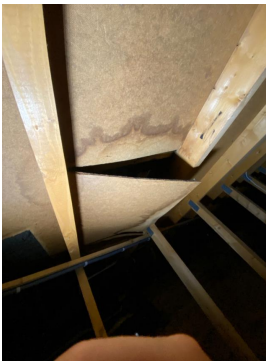


Ingen synlig undertak.

# Tilstandsrapport



Su-plater har løsnet på enkelte plasser.



Su-plater har løsnet på enkelte plasser.



W-takstoler.

## Vinduer

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker i hovedetasjen.

Badet har vindu med koblet glass fra byggeår.

Vinduer på stue mot vest har solskjerming av typen Tundra.

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 avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Vinduer mangler beslag over ventiler på utside.  
Noen beslag har avflasket maling.

Det er påvist fukt ved stuevinduer samt rundt vindu på soverom mot vest.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer i boligen må på sikt påberegnes utbyttet.

Beslag over ventiler i karm må etableres.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser iht påviste fuktskader rundt vinduer, tetting må utbedres.

Isolerglassruter fra 1970 - 1990 kan inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.



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



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

# Tilstandsrapport



Avflasket maling på beslag under vinduer til stue.

## ! TG 3 Vinduer - Kjellervinduer.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terrenget til underkant vindu, vinduer skal plasseres minimum 15 cm. over terreng, dette gjelder kjellervinduer.

Det mangler beslag under vinduer.

Vinduer er ikke utvendig tett.

noen vinduer har store skjevheter i innfestningen.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer må påberegnes utbyttes.

Vinduer må 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 treråte og bidra til at vinduene går i oppløsning.

Beslag må etableres.

Vinduer må heves min. 15 cm. fra terrenget.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag under dør er ikke tett.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Nytt beslag under dør må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ytterdør.

# Tilstandsrapport



Beslag under dør.

## Dører - Balkongdør fra stue.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren trenger utvendig vedlikehold.

Åpning mellom omrammingsbord og beslag bør tettes.



Balkongdør ut fra stue.



10 mm. åpning mellom dekkbord og beslag.

## Dører - Balkongdør fra soverom.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig omramming bør utbedres.

Kostnadsestimat gjelder utbytte av råteskadd treverk.

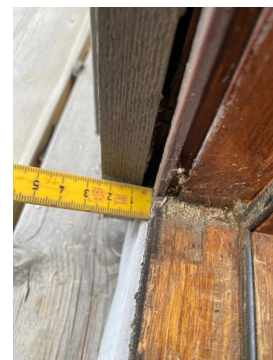
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Balkongdør fra soverom.



Råteskader i nedre del på døren.



Glippe mellom utvendig omramming.

## Dører - Ytterdør fra vaskerom

Teak ytterdør ut fra vaskerom.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Døren mangler pakning i karm samt propper i innfestning samt en del utvendig slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakning må etableres, utvendig omramming må tettes.  
Døren trenger utvendig vedlikehold.



Døren mangler pakning og propper i innfestning.



Dør til vaskerom.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Markterrasse på ca. 23 m<sup>2</sup>. med delvis takoverbygg med utgang fra stue.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Markterrasse har store skjevheter med fall mot boligen.  
Terrassebord er misfarget.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Takstingeniør anbefaler at terrassebord rengjøres og behandles.

Ytterligere undersøkelser iht. skjevheter bør foretas.

Kostnadsestimat gjelder oppretting av terrassen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fall på terrassedekket mot boligen.

## **Verand med utgang fra soverom.**

Veranda på ca. 3 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom.  
Fundamentert på søyler på mark.

#### Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er ca. 84 cm.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Takstingeniør anbefaler at rekkverkshøyden økes til dagens forskrifter.  
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Veranda.

# Tilstandsrapport



Høyde rekkverk ca. 81 cm.

## Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.  
Rekkverkshøyde er på ca. 81 cm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde er målt til 81 cm.

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Åpninger i rekkverket er målt til 13 - 15 cm.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å øke rekkverkshøyde og minske åpninger i rekkverk til dagens forskrifter grunnet sikkerhetsmessige forhold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Utvendige trapper - fra vaskerom.

trapp fra vaskerom er trapp er ei tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk skal være montert på begge sider i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter på begge sider av trappen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Trapp fra vaskerom.

## Utvendige trapper - fra stue.

Tretrapp med utgang fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp fra med utgang fra stue.

## Andre utvendige forhold

## INNENDIG

### Overflater

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

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist fuktskjolder under vindu på soverom mot vest, samt svertesopp på listverk mot gulv på soverom mot nordvest.

Det er påvist skader i panel på vegg i yttergang og veggplater på kjøkken og stue.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Panel på vegg i yttergang har en del skader.



Vegg på kjøkken.



Merker på vegg etter bilder.

# Tilstandsrapport



Fuktskade på vegg etter tidligere lekkasje.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m. i stuen.

Måleavvik gjennom hele rommet er ca. 5 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er avvik:

Det er foretatt fuktmåling med pigger i treverket fra kjeller mot takpanel.

Vektprosent viste 20,6%

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Det er registrert symptom på sopp/råte i tak fra kjelleren om mot bjelkelaget.

Det er registrert knirk i gulvet.

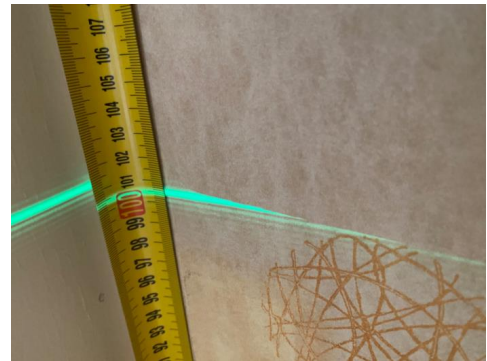
### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Tiltak:

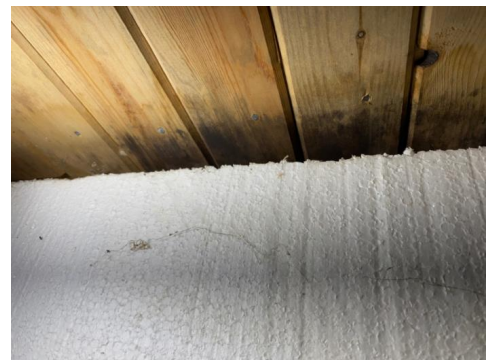
Knirk bør utbedres.



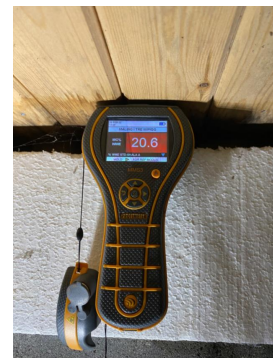
Planavvik med radius på 2 meter.



Planavvik gjennom hele rommet.



Fukt/svertesopp på panel mot bjelkelaget fra kjelleren.



Fuktmåling med pigger i tre.

Det er registrert symptom på sopp/råte. Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Gulv mot grunn underetasje.

Grovstøpt betongdekke mot grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er påvist høydeforskjeller på gulvet på ca. 10 cm mellom uinnredet rom.

### Måling planavvik:

Totalt planavvik kjellerrom mot nordøst: ca. 53 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 40 mm.

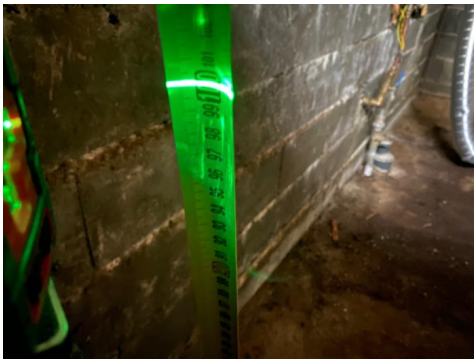
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

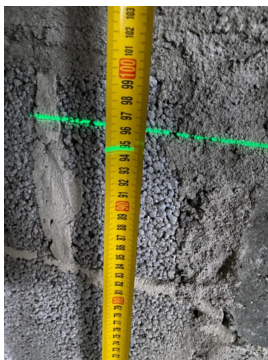
Gulvet bør avrettes.

Det bør etableres plast i gulvet for å forhindre kapillærropsug fra grunnen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



planavvik kjeller.



planavvik kjeller.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.

Kostnadsestimat gjelder radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Sotluke er lokalisert i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger i hovedetasjen er ikke synlige.

Håndtak på vedovn er defekt.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feievesenet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Håndtak må byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

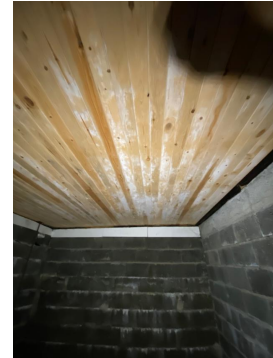


Sotluke kjeller.

# Tilstandsrapport



Vedovn hovedetasje.



Soppskader i takpanel.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

Ved befaring var det to avfuktere i kjelleren for å tørke opp fukt fra vegger/gulv.

Treverk fra vegger og gulv er demontert i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate og en må påberegne kapilærøpsuging i den støpte sålen.

Det er registrert saltutslag på vegger og sopp og råte i takpanel.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Drenering etc. er fra byggeår og ut fra alder er det påregnelig med kapilærøpsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

### Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Det må også utføres tiltak mot kapilærøpsuging i den støpte sålen.

Kostnadsestimat gjelder legging av plast i gulv og avretting samt ytterligere undersøkelser av drenering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Saltutslag på vegger.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk målt til ca. 89 cm.

Åpninger mellom trinn er målt til ca. 17 cm.

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

Takhøyde i nedgang er for lav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Takhøyde i nedgang bør økes til min 2.1 m.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Høyde rekkverk ca. 89 cm.



Åpninger mellom trinn ca. 17 cm.



Trapp fra kjeller til hovedetasje.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

### Vurdering av avvik:

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

Dør inn til soverom må justeres.

Det er påvist skade i overflate på dør inn till vaskerom.  
Det er påvist noe slakke i dør-vridere.

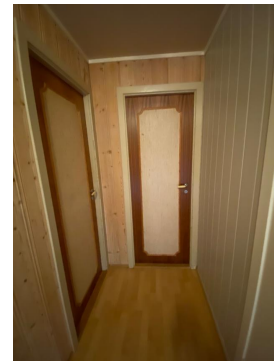
### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dørvridere bør smøres/byttes ut.



Skade i overflate dørbled.



Innvendige dører til soverom.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Yttervegg i trappenedgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fukt i nedkant på veggplater i trappenedgang.

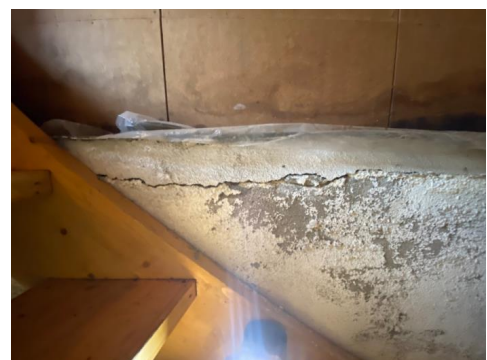
Måling med pigger i treverket viste 17,1%  
Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17%. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktskadet plater bør byttes ut, det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuktskader i plater/sprekk i betong på murkrone.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra 2017, utført av Comfort Mosjøen AS.

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Malte plater i himling.  
Det er etablert dusjhjørne og stor baderomsinnredning med heldekkende servant.  
Gulvstående toalett.  
Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i vegg.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring



Bad fra 2017.

### HOVEDETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring



Dusjnisse.



Bad.

### HOVEDETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra underkant terskel på dør til over sluk er målt til 19 mm.  
Det er etablert dusjnisse, gulv ellers er tilnærmet flatt.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

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

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Fall til sluk.

# Tilstandsrapport



Nedtrapping dusjnise.



Måling fra underkant terskel.

HOVEDETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.  
Sluk må rengjøres.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



HOVEDETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Toalett.



Baderomsinnredning.

HOVEDETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med avtrekk ut i vegg.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



Mekanisk avtrekk i vegg.

HOVEDETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til badet.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

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

Vaskerom er fra byggeår.

Det har vinyl gulvbelegg, malte plater på vegger og i tak. Enkel innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvbelegg er sprukket i skjøter og rørgjennomføringer er ikke tett.

Det er foretatt hullboring mot våtsonen fra vegg i trappenedgang, uten påviste forhøyde verdier.

Det er påvist plast bak veggplater og ingen isolasjon i vegg.

Det er påvist forhøyde fuktverdier ved fuktmåling rundt sluk.

Det er målt ca. 20mm. fall fra gulvet under dør til overkant sluk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Plast på innvendige vegger bør fjernes ved renovering.

Ytterligere undersøkelser anbefales iht. registrert fukt i gulvet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Fuktmåling mot gulv.



Ufagmessig utførelse av belegg.



Plastsluk fra byggeår.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vegg i trappenedgang mot våtsonen.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



# Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til vaskerommet.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### 📌 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning av typen Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist fuktskader i underkant benkeplate over oppvaskmaskin. Noe svellinger er påvist i underkant av plate.

Det mangler tetting mellom benkeplate og vegg mot yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør tettes mellom benkeplate og vegg.

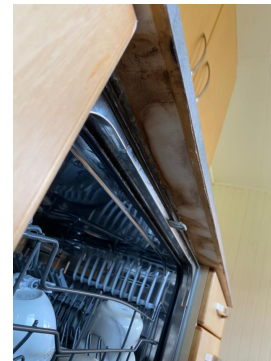
Underside av benkeplate over oppvaskmaskin bør rengjøres og fuktsikres.



Kjøkken.



Kjøkken.



Fuktskade over oppvaskmaskin.



Røropplegget.

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### 📌 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør (plast)  
Rør i rør system er etablert i forbindelse med oppgradering av badet i 2017, ellers er røropplegget kobberør fra byggeår.

Stoppekran er registrert i kjeller mot nord.

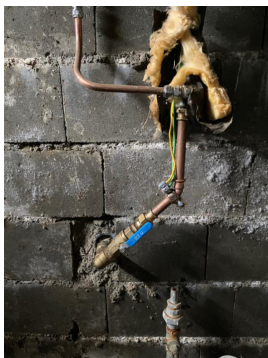
#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber som er eldre enn 25 år gis TG 2 etter krav iht. NS 3600.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran ved vanninntak i kjeller.



Fordelingsskap til bad fra 2017.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.



Avløpsrør kjeller.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler i vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventiler i hovedetasje er kledd igjen fra utsiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

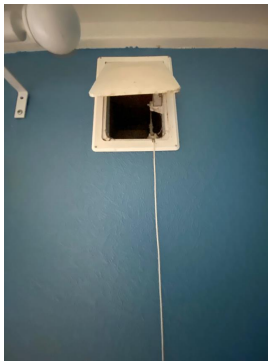
Ventiler som ikke er i bruk bør isoleres og kles igjen på innsiden. Det anbefales å lage luftespalter under dører inn til soverom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Tett veggventil.



Tett veggventil.



Ventiler i vinduer.

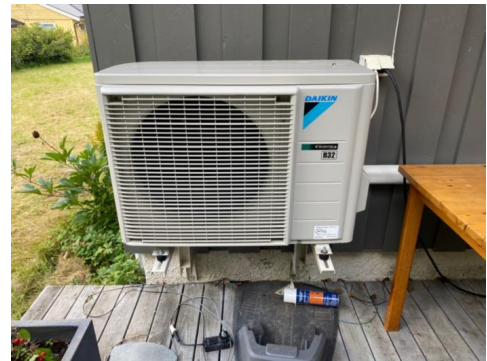
## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe av typen luft til luft fra 2021 av merket Daikin.  
Montert av PTG AS.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Varmepumpe, innvendig del i stue.



Varmepumpe, utvendig del.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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.

Berederen har avrenning til avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

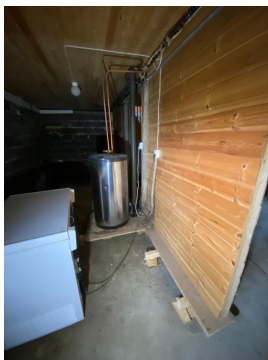
# Tilstandsrapport



Varmtvannstank av typen Høiyax.



Tilkobling via stikkontakt.



Varmtvannstank.

## 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.*

*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 registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med automatsikringer.  
Sikringsskapet ble montert i 2017 av Sinus AS.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

3. 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 ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

### Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap fra 2017.



Ufagmessig utført el-arbeid.

# Tilstandsrapport



bruk av skjøteledning.

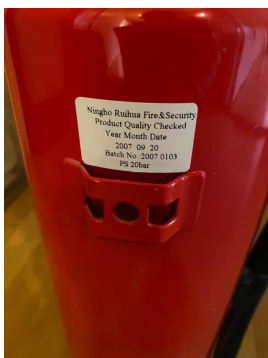
## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukkingsapparat er over 10 år.

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



Brannslukkerapparat er eldre enn 10 år.



Brannslukkerapparat plassert i gangen i hovedetasjen.



Røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

## TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1973.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av drenering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.

Drenering må påberegnes utbyttes grunnet alder og begrenset effekt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

## Grunnmur og fundamenter

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Armering i mur er delvis synlig og har mye rust.  
Det er skjevheter i fundamenteringen på langsgående bærevegg og yttervegger.

Det er ingen tegn til utvendig fuktsikring som grunnmursplast har funksjon.

Grunnmuren har delvis avflassing av puss utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

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

Det bør det monteres grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av mur iht. rust i armering og sprekkdannelse/skjevheter.



Skjevheter i mur mot terreng.



Skjevheter i bærevegg.



Rust i armering.



Sprekker/skader i mur.

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av kreosot (jernbanesviller) mot nabo mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Forstøtningsmuren har store råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muren må påberegnes utbyttes grunnet råteskader.

-Etter 30. april 2023 ble det ikke tillatt å selge kreosotbehandlede materialer på det norske markedet. Det er ikke lov å gjenbruke materialet. Ved driving må det leveres godkjent deponi.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Forstøtningsmur mot nabo.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Årstall for når utvendig vann og avløpsledninger ble byttet er noe usikkert, men det antas at det er fra 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Eiendommen ligger i et område for kvikkleireskred/aktsomhet.

### Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leiere 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.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Fall på terrenget.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Lagring.

### Byggeår

2011

### Kommentar

Opplyst i egenerklæring.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Utvendig bod på ca. 4,5 m<sup>2</sup> fra 2011.

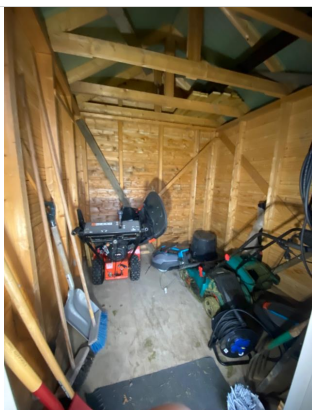
Bindingsverk oppført i tre med liggende bordkledning.  
Fundamentert på betongsøyler på mark.

Plassbygde takstoler i tre med filmtex undertak.  
Taket er tekket med profilerte aluminium/stålplater.  
Takrenner/nedløp er av aluminium.

Gulvet er tekket med sponplater.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av garasjen TG 2.





## Garasje



### Anvendelse

Parkering/lagring

### Byggeår

1977

### Kommentar

Godkjent byggetillatelse

### 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

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Utvendig tekket med profilerte stålplater/aluminiumsplater.

Bygningen er dårlig og har stort vedlikeholdsetterslep. Bygget anses som er rivingsobjekt. Bygget har store svekkelser og skjevheter.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 187 m<sup>2</sup>/187 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 4 Uinnredet kjellerrom, 2 Gang, 3 Soverom, Stue, Bad, Kjøkken, Vaskerom, Trapperom

*Andre bygg:* Bod, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 27 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 2 750 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 3 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**2 750 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 750 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Breimovegen 62 ,8665 MOSJØEN 150 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	19-03-2024	3 490 000	<b>3 660 000</b>		3 660 000	<b>24 400</b>
2 Kulstadbakken 12 ,8665 MOSJØEN 159 m <sup>2</sup> 1952 3 sov	22-05-2024	3 700 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>22 327</b>
3 Breimovegen 38 ,8665 MOSJØEN 175 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	21-05-2024	3 350 000	<b>3 790 000</b>		3 790 000	<b>21 657</b>
4 Dalenget 12 ,8665 MOSJØEN 153 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	13-06-2024	2 800 000	<b>3 050 000</b>		3 050 000	<b>19 935</b>
5 Stibergvegen 11 ,8665 MOSJØEN 141 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	25-10-2023	2 790 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>18 794</b>
6 Finnvikvegen 1 ,8665 MOSJØEN 149 m <sup>2</sup> 1920 2 sov	05-11-2023	2 700 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>17 450</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Vann, stipulert etter forbruk	Kr.	4 669
Avløp, stipulert etter forbruk	Kr.	8 046
Renovasjon: 140l.dunk	Kr.	5 493
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	840
Eiendomsskatt:	Kr.	3 503
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	23 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>45 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 810 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

### Kommentar

Tomteareal inneholder ca 76m2 gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av takstmannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 300 000</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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	92			92	
Hovedetasje	95			95	26
<b>SUM</b>	<b>187</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>187</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4		
Hovedetasje	Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Bad , Kjøkken , Vaskerom , Trapperom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:

Kjeller:  
Skillevegger i rom er demontert

Hovedetasje:  
Wc- rom er tilknyttet bad

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt bad levert av Compfort AS  
Ny varmepumpe levert av PTG AS

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

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		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	95	92
Bod	0	5
Garasje	0	22

### Kommentar

Enebolig Kjeller er i dag uinnredet, vegger er demontert alle rom i kjeller er regnet som S-rom.

Bod

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Knut Kjønnås	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	105	275		0	889 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Breimovegen 48

### Hjemmelshaver

Aas Karin Helene

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 3 km nord øst for Mosjøen sentrum.

Avstand til kolonial, post, offentlig transport og bensinstasjoner er ca 0,5 km.

Avstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole er ca 1 km.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplatet med busker og trær. Opparbeidet og gruslagt innkjørsel.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
875 900	2024	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 3503

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1

## Forsikring

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plankart			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	10	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KI8936>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

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.
105	275				
Adresse	Breimoveien 48		Byggeår	1973	
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	8665		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

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

Storebrand

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale \_\_\_\_\_

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

## SELGER 1

Etternavn	Aas	Fornavn	Karin
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

## SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

## BAD/VASKEROM:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Badet ble renouert vinteren 2017 av Comfort.  
Vaskerommet er slik det ble bygget i 1973

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

På badet er det nytt.

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Dokumentasjon i boligmappe

## VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vejon kommune har sluttet vann og kloakk i Breimoveien.  
Det ble lagt nye rør fra gata og inn i huset.

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet at taket ble malt av en person som dro rundt og tilbød sine tjenester i 2010

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. 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:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Setningskader i mur

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

terasse er skeiv, mistenker fukt ved vinduer stue, garasje store setningskader

7.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Solskjerming mot vest er montert opp av Tundra Solskjerming. Kledning sluttet i gavlvegger og langvegg mot vest ca. 2011 av håndverkere på dugnad (Sviger sønn er snekker). Varmepumpe er montert av PTG i 2002

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Skifting av sikringskap gjort av Sinus i 2017.  
Inntaket er skiftet.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?  
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei  Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Det lokale El-tilsyn Arve Kjønnås i 2023

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. 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:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

høy luftfuktighet, vanninntregning vegg/gulv. Saltutslag i vegg

14. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv, eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. 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:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. 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:

21. 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:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. 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/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Nytt kjøkken, nytt stuegulv, og flislagt pipe på stue, nytt kjøkkengulv. Dette arbeidet ble gjort i 2012 ca.  
Arbeidet er gjort av svigersønner som er snekkere og murere

25. 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:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

29. 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

30. 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: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Håndtaket på vedovn er defekt.

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

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

36. 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:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. 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

Uteboden er satt opp av barnebarn i 2011. Da gikk han på byggtaglinja på videre gående. Den er satt opp med veiledning av snekker.

Noe fukt ved stuevindu

Sted / dato

Mosjøen 8/10-24

Sign. selger 1

Hilde K. Aas

Sign. selger 2

Grethe H. Aas