

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Ternevegen 60 , 8665 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 117, bnr. 302, snr. 3

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 20914-4618

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UI1284

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold

Vår ref: Lars Emil Brattland



MOTAKST



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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Grindstrand Dikvold
Uavhengig Takstingeniør
thomas@motakst.no
907 02 424

Medansvarlig



Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	164 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

- Bod medgår i hall i sokkeletasjen.
- Det er etablert vindfang i 1. etasjen.
- Disponibelt loftsrom er innredet til soverom.

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på tilbygget.

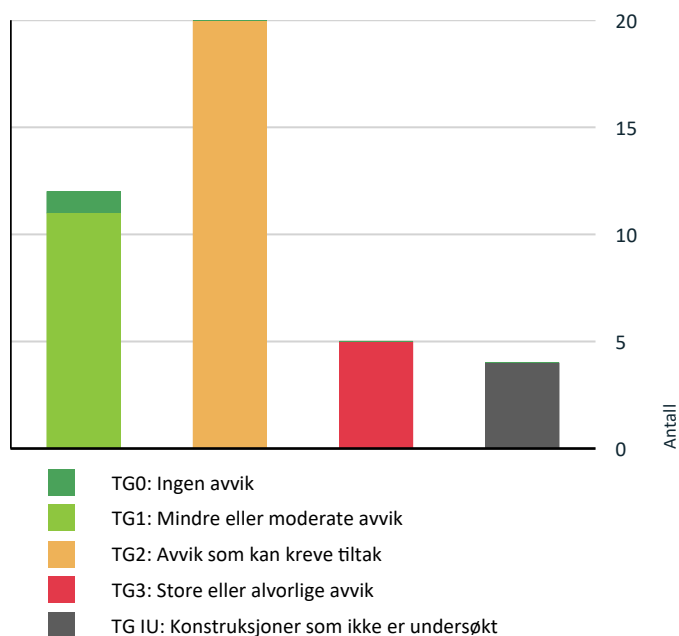
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

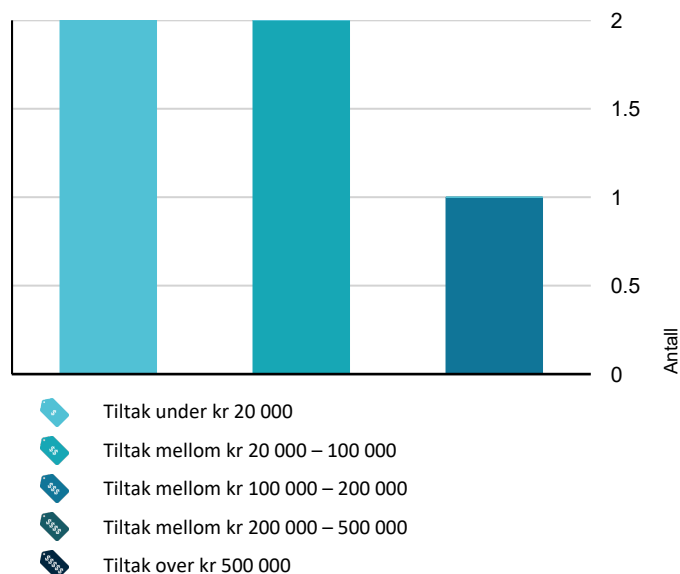
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utebod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende
konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1982

Kommentar

I flg. ferdigattest.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Stålplater.

Årstall: 2015.

Type undertak: Duk produkt av ukjent type.

Årstall: 2015.

Taket er besiktiget fra altanen grunnet snø på taket og manglende sikker adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen på nabo delen ligger helt ned på taket og det er ikke montert tak vegg beslag.

Det er rust i endene av platene mot altanen.

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand.

Eier opplyser at det er montert en varmekabel på taket mellom enhetene for å hindre ising mellom takene som på skrues på manuelt ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av overgangen mellom takene.

Rust i endene av platene bør fjernes, og overflatene behandles med rusthindrende maling for å hindre videre utvikling av rust og forlenge takets levetid.

Det anbefales også å foreta en inspeksjon av taket når snøen er borte, for å kunne vurdere den totale tilstanden og eventuelle skjulte skader. Manglende inspeksjon kan medføre at skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall fra 2015.

En luftehatt på taket.

Ingen synlig takstige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er snødekt.

Tak stigen er for kort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av beslagene når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Takstigen bør forlenges eller byttes ut slik at det sikres trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for at feier ikke får utført nødvendig tilsyn og vedlikehold, noe som kan føre til brannfare eller andre skader.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring var det ikke mulig å kontrollere lufting eller om det er montert musestopper under bordkledningen, grunnet store mengder snø inntil ytterveggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ny kontroll av lufting og eventuell montering av musestopper når forholdene tillater det.

Manglende kontroll medfører usikkerhet om konstruksjonen er tilstrekkelig ventilert og beskyttet mot skadedyr, noe som kan øke risikoen for fuktskader og inntrenging av mus.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av duk produkt av ukjent type.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å undersøke årsaken til istappedannelse, da dette kan skyldes varmelekkasjer eller utilstrekkelig isolasjon og ventilasjon i takkonstruksjonen. Tiltak bør iverksettes for å hindre videre istappedannelse, da dette kan føre til vanninntrenging, skader på tak og fasade.



TG IU Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av ukjent type.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er at skjulte feil eller mangler i takkonstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vannbrettet over vinduene er kun festet utenpå veggen.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Omramming rundt soveromsvinduet er ikke overflate behandlet.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vannbrett over vinduene bør føres bak kledningen for å lede vannet vekk fra kledningen.

Fukt kan trenge inn i treverket og føre til råteskader over tid, særlig ved hyppig nedbør.

Vedvarende fuktbelastning kan svekke karmen og føre til deformasjon eller luftlekkasjer.

Svekket beskyttelse gir redusert levetid på vinduet og kan føre til behov for tidlig utskifting.

Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug.

Sålbek- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.

Omramming rundt soveromsvinduet må overflatebehandles for å beskytte treverket mot råte og forringelse.



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Hovedytterdøren har fuktskader i bunn av dørbladet.

Katteluke svekker dørens isolasjonsevne, kaldtrekk kan oppstå.

Døren i vindfang i 1. etasjen tar i karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

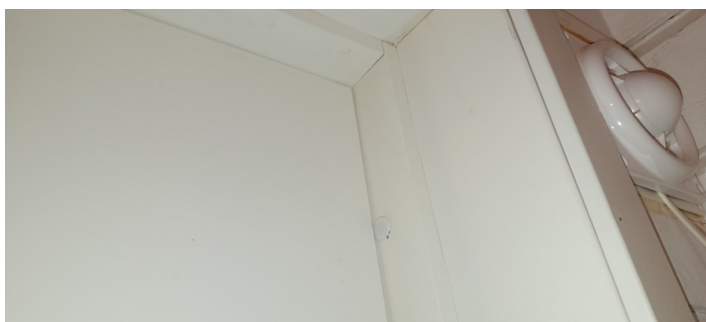
Hovedytterdøren må skiftes ut for å hindre videre fuktskader og redusert funksjon.

Katteluken bør tettes eller isoleres for å unngå kaldtrekk og varmetap.

Døren i vindfang bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre slitasje på karm og terskel.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere råteskader og økte varmetap.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på ca. 15 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Terrasse på ca. 18 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 85 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra vindfang.

Terrasse på baksiden av ukjent areal. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og har ukjent fundamentering. Adkomst fra hage og via dør fra vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rekkverket fremstår som værslitt, med synlige tegn til slitasje på overflater og maling.

Store deler av terrassene er dekket med snø, eventuelle feil eller mangler på terrasse dekke vil ikke være mulig å besikte.

Fukttinntrengning i limtre drager under altanen.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Rekkverket bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusert levetid.

Når store deler av terrassene er dekket med snø, bør det gjennomføres ny inspeksjon når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler på terrassedekket.

Fukttinntrengning i limtre drager under altanen bør utbedres snarest for å forhindre ytterligere skadeutvikling, redusert bæreevne og risiko for råte.

Manglende beslag mellom altan og vegg kan føre til vanninntrengning og råteskader, og bør utbedres ved å montere korrekt beslag som leder vann bort fra konstruksjonen.

Tilstandsrapport



! TG 1U Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til terrasse ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.



! TG 3 Utebod

Beskrivelse

Enkel utebod oppført inntil boligens yttervegg. Bodan er bygget på eksisterende treplattning og oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og tak tekket med papp. Uisolert lagringsbod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vannlekkasje i taket.

Spil beslaget er montert feil og takpappen går opp ved takrennen.

Døren er noe værslitt og er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det må iverksettes tiltak for å utbedre lekkasjen i taket, samt korrigere feilmontert beslag og takpapp ved takrennen, for å hindre videre vanninntrenging og påfølgende fuktskader på konstruksjonen.

Døren bør også utbedres eller skiftes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til råte, redusert levetid på boden og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv.

Skjøtene på laminatgulvet glipper og enkelte skjøter ligger for nært hverandre.

Løs list på trinn i vindfang i 1. etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

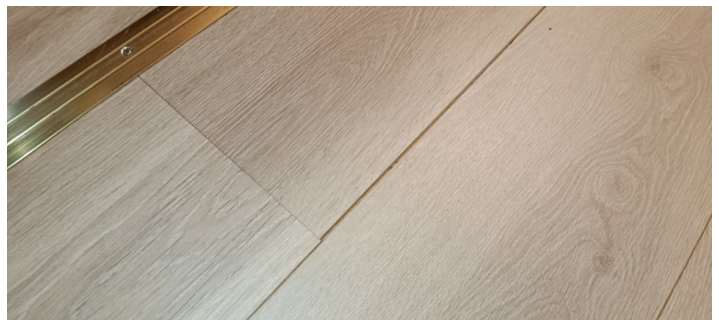
Glipper i skjøter på laminatgulvet bør utbedres.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og potensiell skade på gulvet.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ved knirk, men dersom omfanget øker bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere mulighet for utbedring av gulvkonstruksjonen, for å unngå ytterligere skade eller redusert komfort.

Listen bør festes tilstrekkelig.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i sokkeletasjen (hall):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 4 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 4 mm.

Målt avvik i 1. etasjen (stue):

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

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

Målt avvik i 1. etasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 25 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av avvikene, samt vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjevheter, redusert bokomfort og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet vil variere avhengig av hvilken løsning som benyttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Type: Elementpipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Tilstandsrapport

Alder: Ukjent.

Sotluke montert i sokkeletasjen.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiling og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Det må utføres tiltak for å øke avstanden fra sotluke til brennbart materiale.

Ytterligere undersøkelser angående avtand fra sotluke til brennbart materiale anbefales.

Dersom det er montert sotlukestein, kan avstanden minskes ned til 8 cm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot terreng fra (hall).

Veggoppbygging mot terreng:

Veggen er foret ut med ca. 5cm med lekter og malte plater.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,4%.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

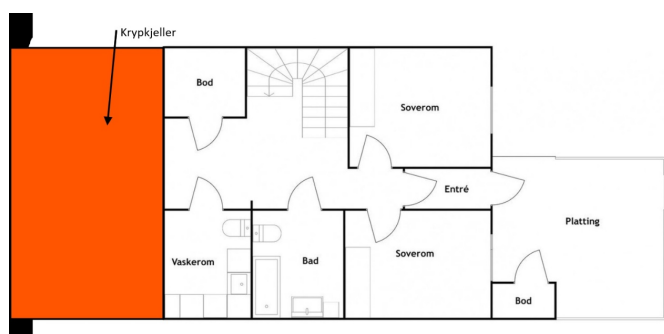
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke etablert tilgang til krypkjelleren, noe som forhindrer inspeksjon av konstruksjonen. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, skadedyr, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke for å muliggjøre regelmessig kontroll og vedlikehold av krypkjelleren.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til loftsetasjen.

Høyde på rekkverk: Ca. 84 cm.

Åpninger i rekkverk: Ca. 12,5 cm.

Åpning mellom opptrinn: Ca. 7 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte innerdører tar i terskel.

Det mangler omramming under soveroms døren.

Glippe mellom gulv og terskel enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som tar i terskel, for å sikre funksjonell bruk og forhindre unødig slitasje på dør og terskel. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

Det bør monteres overgangslist mellom gulv og terskel, og omramming under døren.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vindfang 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggene er opprinnelig bygget som yttervegg, og rommet er senere bygget inn med ytterdør og varmekilde.

Det foreligger usikkerhet om luftingen bak kledningen er fjernet, samt om plast i veggene er fjernet, da dette ikke er dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om lufting og plast i veggene er fjernet, samt fremskaffes dokumentasjon på utførelsen.



VÅTROM

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Ved oppføring/renovering/oppussing av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renovert i 2021.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet riktig type fugemasse mellom bunnlist og platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør benyttes godkjent fugemasse mellom bunnlist og platene for å sikre tilstrekkelig tetting. Manglende eller feil type fugemasse kan føre til fuktskader i bunn av veggplater og konstruksjoner.

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

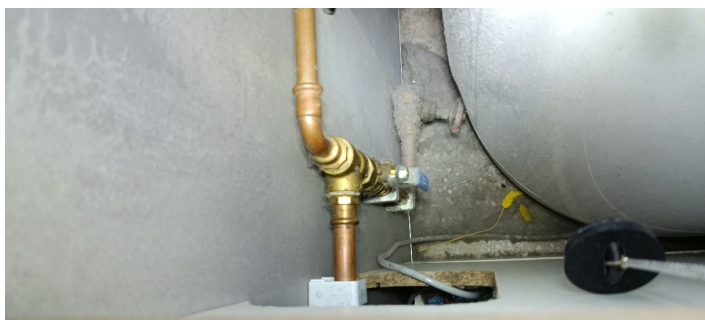
Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av utførelsen av rørgjennomføringen i vegg og gulv for vannledningen, da det ikke er mulig å kontrollere dette ved befaringsgang på grunn av at varmtvannsbereider og innredning står i veien.

Mangelfull eller feil utførelse kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte fuktskader og behov for kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende hall.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det bemerkes at det er benyttet plast i vegg mot varm sone. Det å ha plast i vegg mellom et bad og et oppvarmet rom kan føre til fuktproblemer og muggdannelse. Dette skyldes at platen fungerer som en dampsperre, som kan fange opp fuktighet inne i vegg. Siden våtrom produserer mye fuktighet, er det risiko for at kondens samler seg bak platen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne plasten i veggene mot varm sone for å hindre opphopning av fukt og redusere risikoen for muggdannelse og råteskader i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan innestengt fukt føre til skader på bygningsmaterialer og dårligere inneklima.



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Ved oppføring/renovering/oppussing av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renovert i 2021.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.

Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Hjørneprofilene er montert for langt ned, og enkelte av dem er løse.

Det er ikke benyttet riktig type fugemasse mellom bunnlist og platene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør utføres utbedring av hjørneprofiler slik at de monteres korrekt og festes forsvarlig.

Riktig type fugemasse må benyttes mellom bunnlist og platene for å sikre tilstrekkelig tetting.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for videre fuktskader og skade på konstruksjoner.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

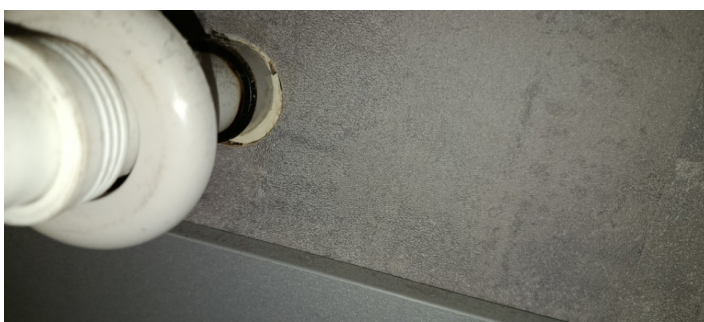
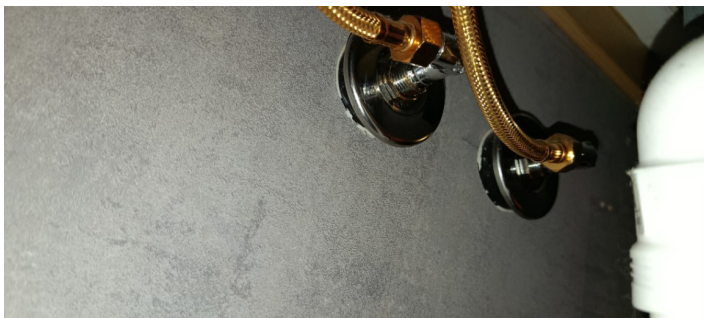
Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilleggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvene har laminat.

Veggene har malte plater.

Vegg over benkeplaten har kitchenboard.

Himlingene har malte plater.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/frysenskap, komfyr og oppvaskmaskin. Integrert micro.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Fuktsvell i enkelte fronter og rundt vasken på benkeplaten.

Deler av endelist på endene på benkeplaten mot komfyr mangler.

Enkelte fronter tar i skrog og hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Skuff/front bør justeres for å unngå ytterligere slitasje eller skade på innredningen.

Fuktsvell i fronter og rundt vasken på benkeplaten bør utbedres for å forhindre videre skade.

Manglende endelist på benkeplaten bør ettermonteres for å beskytte platen mot fukt og mekanisk skade, samt for å forlenge levetiden på benkeplaten.

Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger. De samme reglene gjelder for fritidsboliger. Selv om man ikke omfattes av kravet anbefaler vi alle å ha komfyrvakt i hjemmet.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

🔧 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

🔧 TG 1 Vannledninger

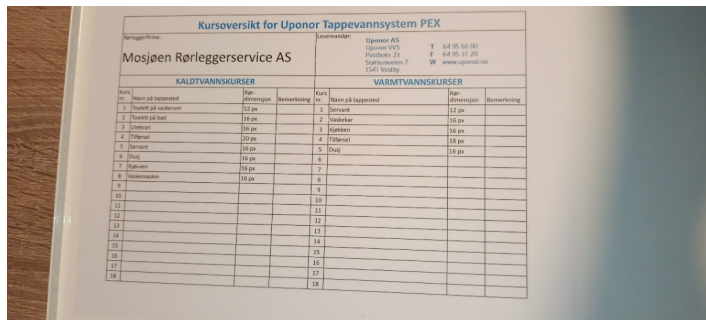
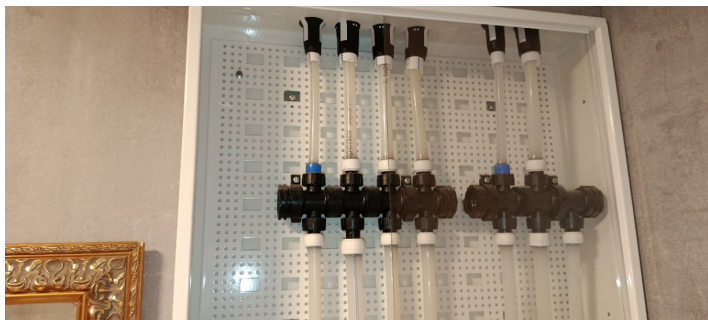
Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør).

Stoppekran og rørskap er plassert på vaskerommet.

Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Lufterøret til avløpsanlegget er ikke isolert på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufterøret til avløpsanlegget bør isoleres for å unngå kondens, frost og redusert lufting av avløpet, noe som kan føre til fuktskader.
Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba fra 2024 i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

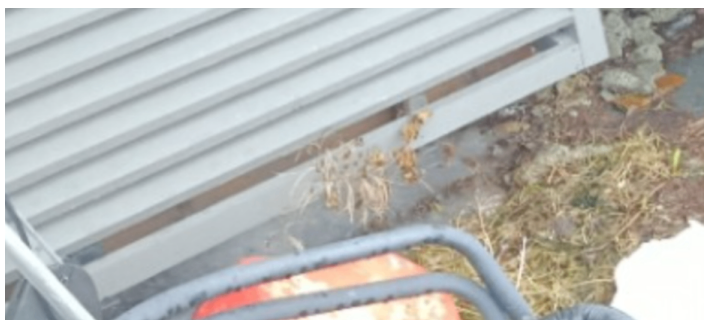
Det er isdannelse under utedelen av varmepumpen, som legger seg langs grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en løsning som leder kondensvann fra varmepumpens utedel bort fra bygningen, for eksempel ved bruk av dryppanne eller lignende.
Dette bør gjøres for å unngå isdannelse langs grunnmuren, som kan føre til skader på overflater og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso plassert i vaskerom.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i vindfang.

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer for arbeid utført mellom 2021 og 2026 ligger i boligmappa.

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?

Nei

Generell kommentar

NB:

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra ukjent dato.

Ukjente masser rundt boligen.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør påregnes utbedring/utskifting av grunnmursplaten.

Tiltak som redrenering, spyling og inspeksjon av drenerør kan ikke utelukkes. Forventet levetid på drenering er fra 20 - 60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Tidspunkt for utskifting av utvendig vann- og avløpsanlegg nærmer seg. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

148 m²/146 m²

Rekkehus: Vaskerom, Bad, 3 Bod, 5 Soverom, 2 Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Uinnredet loft, Trapperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 3 550 000

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

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ternevegen 54 ,8665 MOSJØEN	112 m²	1982	3 sov	26-05-2025			3 122 000	27 875
2	Ternevegen 34 ,8665 MOSJØEN	128 m²	1982	4 sov	01-02-2024	3 250 000		3 300 000	25 781
3	Ternevegen 43 ,8665 MOSJØEN	132 m²	1982	3 sov	23-05-2022	2 850 000		3 270 000	24 773
4	Ternevegen 78 ,8665 MOSJØEN	140 m²	1982	3 sov	21-06-2023	3 300 000		3 300 000	23 571
5	Ternevegen 32 ,8665 MOSJØEN	122 m²	1983	4 sov	16-02-2026	2 950 000		2 900 000	21 014
6	Ternevegen 24 ,8665 MOSJØEN	134 m²	1983	3 sov	30-11-2025	2 900 000		2 700 000	18 367

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	7 406
Vann, areal:	Kr.	6 280
Avløp, areal:	Kr.	12 003
Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbetøp estimert av takstingeniøren):	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	5 060
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 270 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

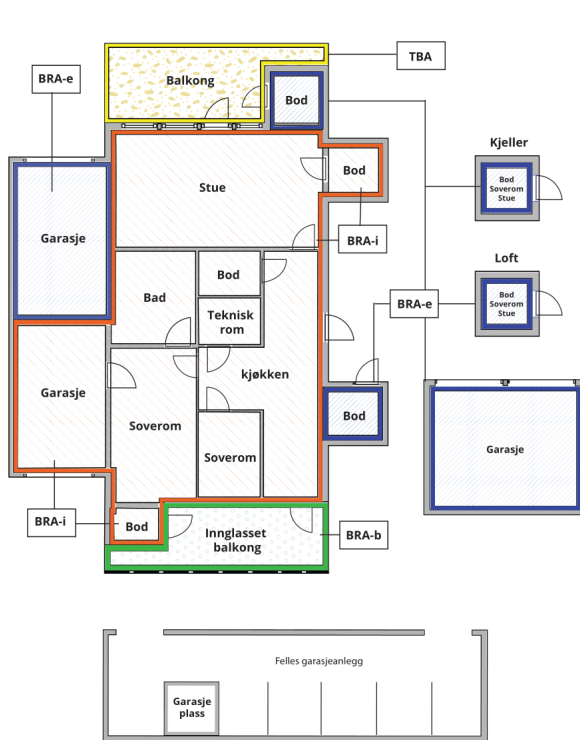
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Sokkeletasje	58	2		60	18		60
1. etasje	88			88	15		88
Loftsetasje (ikke måleverdi)						19	19
SUM	146	2			33	19	167
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Vaskerom, bad, bod, soverom 1, soverom 2, vindfang, hall m/trapp	Utebod	
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, vindfang, bod		
Loftsetasje (ikke måleverdi)	Soverom, uinnredet loft, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

- Bod medgår i hall i sokkeletasjen.
- Det er etablert vindfang i 1. etasjen.
- Disponibelt loftsrom er innredet til soverom.

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på tilbygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div. el arbeid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftet brukes som soverom og er ikke egnet for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div. el arbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Kewin Hagfors Olaisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	302		3	1096 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Ternevegen 60

Hjemmelshaver

Olaisen Kewin Hagfors, Gabrielsen Marte

Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kulstadlia, nærmere bestemt Ternevegen om lag 5 km nord for Mosjøen sentrum. Sentrum av Mosjøen m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager og skoler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Sørvestre del av Kulstad - Felt A, B1 og B2", plan-ID 102. Ikrafttredelse 06.08.1974.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Steinbelagt gang bane.
Felleseiet tomt som har ett areal på ca. 1096 m².

Kommuneplan

KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.
Ikrafttredelse 10.12.2008.

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

1981/3780-1/71 ERKLÆRING/AVTALE
30.06.1981 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2004/1875-11/71 BRUKSRETT
05.05.2004 RETTIGHETSHAVER: KNR:1824 GNR:117 BNR:302 SNR:3
Bruksrett til garasje nr. 4

Heftelser

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

Bebyggelsen

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

Parkering

Parkering i garasjen.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

1998

Kommentar

Registrert tatt i bruk (Kartverket).

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	10.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	03.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	03.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	11.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	16.02.1974	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger av tilbygget	09.06.2008	Godkjente bygningstegninger av tilbygget.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	30.06.1982	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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