

Tilstandsrapport



Enebolig



Sjøgata 25 C, 8656 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 103, bnr. 532

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 28.07.2025

Rapportdato: 28.07.2025

Oppdragsnr.: 22412-1061

Referansenummer: CV7807

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

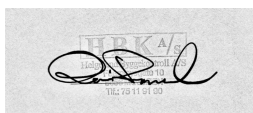
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Etter snøras fra Øyfjellet i 1996 oppsto det skjevheter/forskyvning i bygningen som ikke er utbedret.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av asfaltapp.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Renner og nedløp av metall.

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaring.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning fra forskjellige tidsepoker.

Kledning mot nord og øst er fra 2019. ellers fra ca. 1980.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tømmeråser.

Konstruksjonen er etterisolert med 20-30 cm i 2025 ifg eier.

Det bemerkes at takkonstruksjonen er begrenset innsisert grunn manglende adkomst, det er tatt bilder fra luke i taket.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med koblet glass på utsiden.

Vinduer mot nord og øst er fra 2019.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av vinduer i Sjøgata, slik at vinduer tetter og isolerer ikke like bra som vinduer etter dagens standard.

Bygningen har malt dobbelfløyet hovedytterdør.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av dører i Sjøgata, slik at dører ikke isolerer like bra som dører etter dagens standard.

Brygge med utgang fra soverom på ca. 27 m².

Markterrasse for inngangsparti på ca. 15 m².

Fundamentert på søyler av kreosot.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har trepanel og

synlig tømmerkonstruksjon, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel og synlig tømmerkonstruksjon/trebjelker. Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Tak i stue og kjøkken er fra 2025, deler av veggpanel i 1. Etg fra 2024.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under tømmerkonstruksjon og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dusjrom med opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom våtsonen/gang.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med panel på vegger, vinylbelegg på gulv. Tak kledd med malte huntonittplater.

Over og underskap på vegg med vask og laminat benkeplate.

Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom med strie på vegger, vinylbelegg på gulvet og panel i taket.

Gulvmontert toalett og vegghengt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekrane er plassert i luke i entre.

Stoppekrane/luke bør anmerkes.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen mangler ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. plassert i gangen i 1. Etg.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet ble montert er plassert i gangen i 2. Etg.

Elkontroll utført 06.05.2024 av Linea AS, det ble ved kontrollen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Eiendommen ligger i lett skrånenende terreng.

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 leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

Vefsn kommune opplyser at kommuneplan skal revideres med tanke på marin leire, men er ikke revidert på nåværende tidspunkt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	53 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger plantegninger på boligen fra 1969, men det er avvik fra disse:

1. etasje: Bad/dusjrom er etablert mot sør, dør til wc-rom er etablert fra soverom.

Soverom er etablert mot vest hvor bod er inntegnet, inntegnet soverom er tv-stue.

Inntegnet skap i gang eksisterer ikke.

2. etasje: Kjøkken er etablert hvor stue er inntegnet mot øst. Spisekammer er omgjort til wc-rom.

Det er etablert soverom hvor kjøkken er inntegnet mot sørøst.

Utvendig fasade: Popen over tak eksisterer ikke, Dør som er synlig fra utvendig side mot vest eksisterer ikke på fasadetegninger, det er etablert dør for 1 etg med utgang fra soverom.

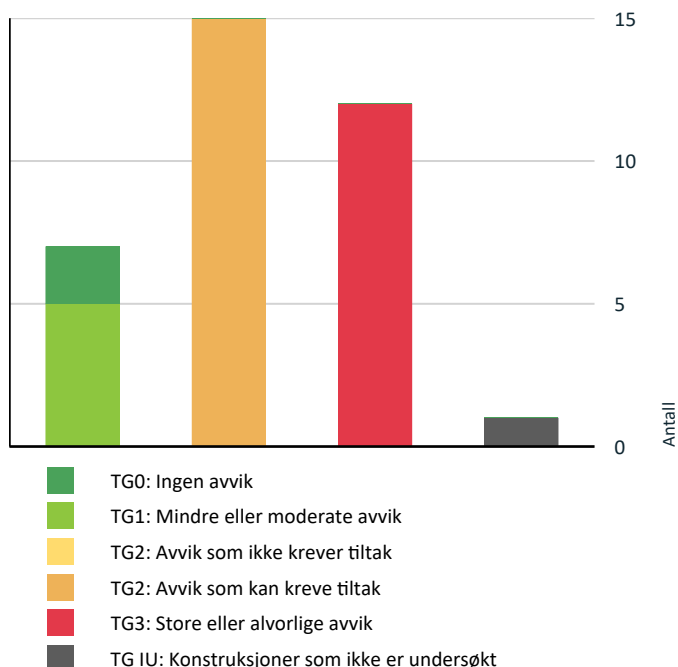
Dør og vindu for 1. Etg mot nord eksisterer ikke.

Området er antikvarisk værnet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

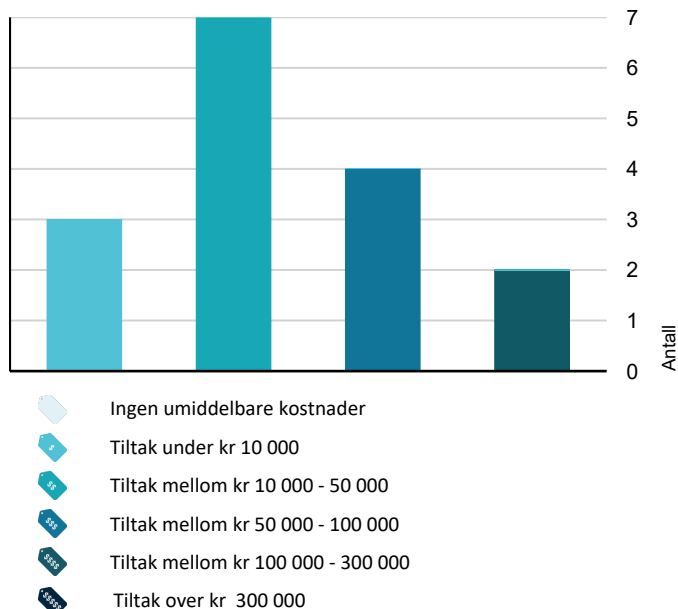
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

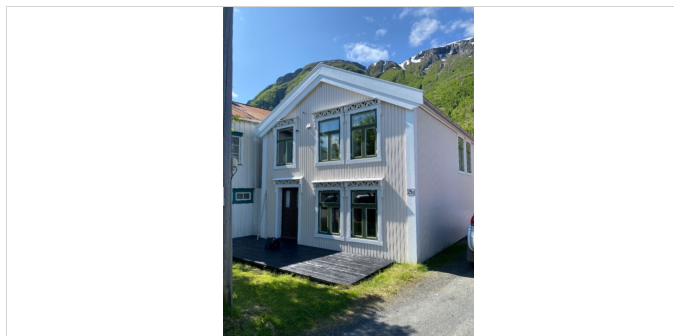
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1880

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

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

2025	Etterisolering av tak, nytt undertak, yttertak ig takrenner/nedløp.
2025	Ny himling i stue og kjøkken i 2. etg.
2024	Ny hovedkabel for strøm.
2024	Toalettrom, innredning, vinyl gulvbelegg.
2020	Ny kjøkkeninnredning.
2019	Ny bordkledning mot nord og øst.
2019	Nye vinduer mot nord og øst.
2006	Nytt bad/dusjrom.
2000	Nye avløpsrør/vanntilførsel inn til boligen.
1995	Bod-dør mot kai/terrasse.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av merket Katepal.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Taktekking.

! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utkast nedløpsrør.



Vegg mot nord.



Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning,

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning fra forskjellige tidsepoker. Kledning mot nord og øst er fra 2019, ellers fra ca. 1980. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon (gjelder kledning mot sør/vest)

Musebånd mot nord/øst må kontrolleres og tettes hvor det ikke tetter tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten



Stående kledning mot sør/vest mangler lusing/musebånd. Musebånd som er etablert bak nyere kledning tetter ikke tilstrekkelig.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tømmeråser. Konstruksjonen er etterisolert med 20-30 cm i 2025 ifg eier. Det bemerkes at takkonstruksjonen er begrenset innsisert grunn manglende adkomst, det er tatt bilder fra luke i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert dampspærre/plast i himling mot kald sone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påberegnes å montere dampsperre i loftskillet.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon grunnet manglende tilkomst. Innhent dokumentasjon om mulig.



Kaldloft.



Takåser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med koblet glass på utsiden.
Vinduer mot nord og øst er fra 2019.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av vinduer i Sjøgata, slik at vinduer tetter og isolerer ikke like bra som vinduer etter dagens standard.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer mangler beslag og vannbrett samt beslag under vinduer, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje rundt vinduer og i konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag samt vannbrett bør etableres.

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

Skruer med rust bør byttes.



Manglende beslag/vannbrett.



Vindu mot øst.



Rust i skruer.

TG 2 Vinduer - med koblede glass.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av vinduer i Sjøgata, slik at vinduer tetter og isolerer ikke like bra som vinduer etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vinduer mangler beslag i nedkant.



Tegn til kondens under glass



Delvis beslag mot vannbrett.



Hovedytterdør.

Dører

Bygningen har malt dobbelfløyet hovedytterdør.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av dører i Sjøgata, slik at dører ikke isolerer like bra som dører etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Dører må justeres.

Det må påberegnes noe vedlikehold på døren.



Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dører - mot vest.

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.

Det er påvist glipper/åpninger mellom karm og dekkbord.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Glipper/åpning mellom dekkbord og karm bør tettes, beslag bør etableres hvor det mangler.

Det bemerkes at dør i 2. etg ikke er funksjonstestet grunnet manglende tilgang fra innsiden.

Tilstandsrapport



Dør for 2. etg har ikke tilgang fra innsiden. Det mangler beslag over og under døren.



Dør med utgang til terrasse



Glippe mellom dekkbord/karm

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Brygge med utgang fra soverom på ca. 27 m².
Markterasse for inngangsparti på ca. 15 m².
Fundamentert på søyler av kreosot.

Høyde rekkverk er målt til ca. 87 cm.
Åpninger i rekkverket er målt til ca. 25 cm .
Åpning mellom dekke og vegg ca. 10 cm.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. 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. Horizontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverket bør reduseres for å forhindre fallulykker.



Høyde rekkverk ca. 87 cm.



Åpninger i rekkverket.



Brygge med utgang fra soverom.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og synlig tømmerkonstruksjon, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel og synlig tømmerkonstruksjon/trebjelker. Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Tak i stue og kjøkken er fra 2025, deler av veggpanel i 1. Etg. fra 2024.

Vurdering av avvik:

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

Overflater har stedvis høy slitasje.

Det er påvist fuktmerker mot tømmerkonstruksjon, det er foretatt fuktmålinger uten forhøyde verdier.

Furugulv har stedvis høy slitasje samt glipper i skjøter etter tørke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må stedvis påberegnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmerker mot tak.



Slitasje gulv



Tørke i skjøte gulv.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- 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 påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist
- Det er gjennomgående store skjevheter i gulv samt tak.
Det er registrert knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk/svikt i gulvet.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skjevheter gulv.

Tilstandsrapport



Skjevheter takbjelker.

! TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under tømmerkonstruksjon og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller 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.

Åpninger mellom trebord i stubbloft før tettes for å kunne forhindre skadedyr å komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Adkomst bør etableres.

Kostnadsestimat gjelder tiltak for å tette åpninger mellom bord samt ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpninger mellom bord mot stubbloft.



! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Høyde rekkverk er målt til 69 cm, Åpninger i rekkverk er målt til ca. 13 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift). Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m. Trappen er 52 grader.

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

Det er registrert skjevheter i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Rekkverk må monteres for å kunne forhindre fallulykker.

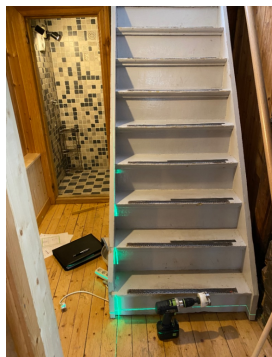
Takhøyde i nedgang bør økes til min 2 m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpning mellom trapp og vegg.

Tilstandsrapport



Stingningsvinkel trapp.

! TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Dører har skjevheter samt en del sprekker i trevirke.

Karmer har samme skjevheter som innvendige vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører må justeres.

Det må påberegnes vedlikehold av dører, sprekker i trevirke må påberegnes utbedres.

Ved renovering vil det være naturlig med bytte av innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dobbelfløyet dør mellom stue/kjøkken.



Trevirke i dører har sprekker fra tørking.



Skjevheter i dører.

! TG 3 Andre innvendige forhold

Skjevheter i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skjevheter i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter bør rettes opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er påvist skjevheter i vegger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Dusjrom med opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Dusjrom



Dusjrom.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dør som er plassert i våtsonen bør fuktsikres.



Døren er plassert i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

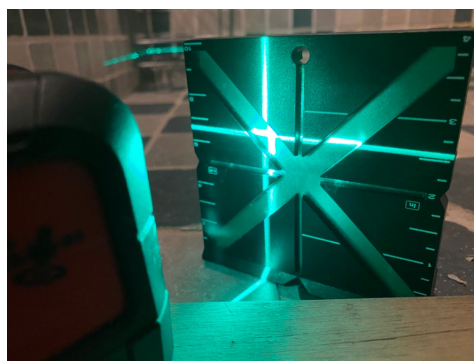
Det er registrert motfall fra sluket i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Feil fall fra sluket i dusjsonen kan medføre at vann ikke tørker opp tilstrekkelig, noe som kan medføre forkortet levetid på underliggende membran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling av fall fra døråpning.

Tilstandsrapport



Måling av fall til sluket

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det ble ved befaringen utført fuktsøk mot overflater rundt sluket uten forhøyde verdier.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilliggende rom har ikke tilluft.

Dør er ikke etablert til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom våtsonen/gang.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Kjøkken fra 2020.



kontroll av røropplegget

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med panel på vegger, vinylbelegg på gulv. Tak kledd med malte huntonittplater.

Over og underskap på vegg med vask og laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Benkeplate mangler stedvis laminering.

Det er fuktskjolder i taket. Det ble fuktmålt ved befaringen uten forhøyde verdier.

Det er påvist store skjevheter i taket.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Manglende laminering av benkeplate bør utbedres for å kunne forhindre event. svellinger.

Skjevheter bør rettes opp.

Påviste fuktskjolder i taket bør utbedres, det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke event skadeomfang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Toalettrom.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.



Fuktskjolder i taket

2. ETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med strie på vegger, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Gulvmontert toalett og vegghengt vask.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht. ventil i vegg, det er ikke etablert luftehatt over taket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventil i vegg.



Toalettrom med vegghengt vask og overskap på vegg.



Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekrane er plassert i luke i entre.

Stoppekrane/luke bør anmerkes.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekrane, Vannledning med elvestad varmekabel.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Ventilasjon

Boligen mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventiler utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke etablert ventiler i vinduer/vegger.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. plassert i gangen i 1. Etg.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



VVS bereder.

Tilstandsrapport



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.

⚠ TG 2 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 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet ble montert er plassert i gangen i 2. Etg.
Elkontroll utført 06.05.2024 av Linea AS, det ble ved kontrollen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

Haaland AS

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 anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Elskap.



Ufagmessig montering av koblingsboks.

⚠ 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 forenklede 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 røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

Tilstandsrapport

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



Brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist påbegynte råteskader av nederste tømmerbjelker.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Bygningen er fundamentert på tømmer mot mark/sanholdige masser samt tømmer mot natursteinsmur.



Natursteinsmur.



Råteskader i nederste tømmerbjelke.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk bør etablert for å forhindre fallulykker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Støttemur

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

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 leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

Vefsn kommune opplyser at kommuneplan skal revideres med tanke på marin leire, men er ikke revidert på nåværende tidspunkt.

Vurdering av avvik:

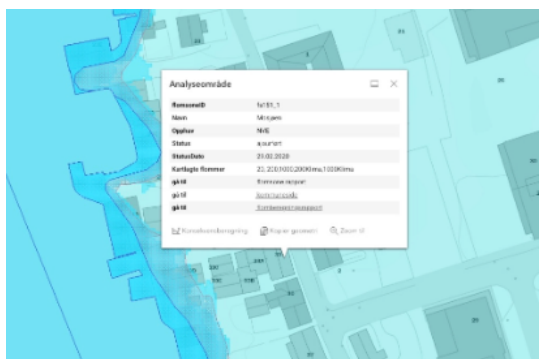
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

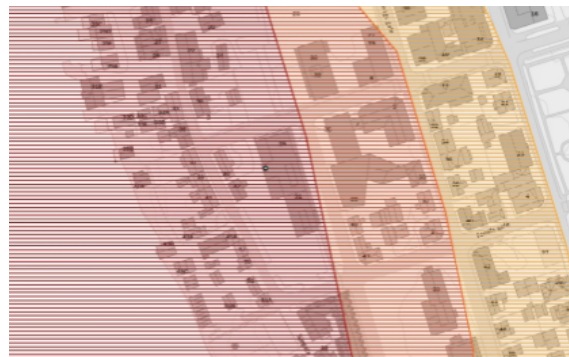
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Flomutsatt område.



Skredfare.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



Synlige avløpsrør.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/53 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 2 Soverom, Bad, 2 Toalettrom, TV-stue, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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 3 600 000

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

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

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 ² PRIS
1 Sjøgata 43A ,8656 MOSJØEN 68 m ² 1868 2 sov	28-09-2022	2 800 000	2 920 000		2 920 000	42 941
2 Sjøgata 51A ,8656 MOSJØEN 49 m ² 1872 2 sov	29-04-2025	2 000 000	2 000 000		2 000 000	40 816
3 Sjøgata 45C ,8656 MOSJØEN 108 m ² 1874 2 sov	18-09-2024	4 390 000	4 400 000		4 400 000	40 741
4 Skjervgata 7 ,8656 MOSJØEN 82 m ² 1876 3 sov	10-01-2023	2 700 000	2 850 000		2 850 000	34 756
5 Sjøgata 29A ,8656 MOSJØEN 92 m ² 1860 2 sov	25-08-2024	3 200 000	3 100 000		3 100 000	33 696
6 Sjøgata 43A ,8656 MOSJØEN 68 m ² 1868 2 sov	27-09-2017	2 300 000	2 150 000		2 150 000	31 618
7 Sjøgata 51 ,8656 MOSJØEN 84 m ² 1862 2 sov	20-11-2019	2 300 000	2 150 000		2 150 000	25 595

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

Gebyr brannalarm	Kr.	1 770
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	5 151
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	9 001
Renovasjon 80L m/deling	Kr.	4 937
Forsikring, stipulert:	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	25 000
Eiendomsskatt:	Kr.	1 753
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Tillegg for brygge	Kr.	200 000
Tillegg for ikke måleverdig areal	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 640 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000

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.	450 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

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

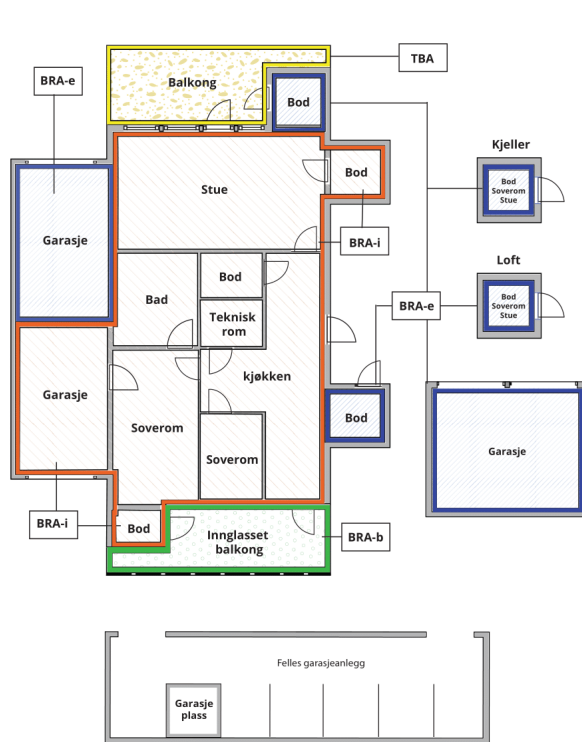
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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.

Arealer

Enebolig

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)				
1. etasje	12			12	42	28	40
2. etasje	41			41			41
SUM	53				42	28	81
SUM BRA	53						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang 2, Soverom, Bad, Toalettrom, TV-stue		
2. etasje	Gang, Soverom, Toalettrom, Stue, Kjøkken		

Kommentar

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

Takhøyder mellom takbjelker i hovedetasjen varierer fra 1,87-1,98 m.

Høyde under takbjelker er ca. 1.72 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av skjevheter i tak, vegger og gulv. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger på boligen fra 1969, men det er avvik fra disse:

1. etasje: Bad/dusjrom er etablert mot sør, dør til wc-rom er etablert fra soverom. Soverom er etablert mot vest hvor bod er inntegnet, inntegnet soverom er tv-stue. Inntegnet skap i gang eksisterer ikke.

2. etasje: Kjøkken er etablert hvor stue er inntegnet mot øst. Spisekammer er omgjort til wc-rom. Det er etablert soverom hvor kjøkken er inntegnet mot sørøst.

Utvendig fasade: Piben over tak eksisterer ikke, Dør som er synlig fra utvendig side mot vest eksisterer ikke på fasadetegninger, det er etablert dør for 1 etg med utgang fra soverom. Dør og vindu for 1. Etg mot nord eksisterer ikke.

Området er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadsppliktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift.
Avvik fra branncelleinndeling gjelder mellom nabobygg mot sør.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under konstruksjoner.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyder mellom takbjelker i hovedetasjen varierer fra 1,87-1,98 m.
Høyde under takbjelker er ca. 1.72 m.
forskriftskravet er 2 meter for oppholdsrom.

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høyt. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduer oppfyller ikke disse krav på størrelse ved rømming.

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	53	0

Kommentar

Enebolig Det bemerkes at soverom og oppholdsromer medtatt i p-rom til tross at byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold ikke innfris(gjelder rømningsvei)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Knut Roar Olsrud	Kunde
27.6.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
28.7.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Knut Roar Olsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	532		0	152.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sjøgata 25 C							
Hjemmelshaver							
Olsrud Knut Roar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet i Sjøgata i Mosjøen sentrum ca. 30 m vest for torget/gågate og ca. 20 m sørøst for kommunal flytebrygge i elven Vefsna.

Sjøgata har Nord-Norges lengste sammenhengende trehusbebyggelse. Trehusbebyggelsen er fra 1800-tallet, og er tatt meget godt vare på. En gåtur i historiske Sjøgata er en opplevelse. Trehusbebyggelsen i sentrum av Mosjøen ligger langs utløpet til elven Vefsna, rett under det store Øyfjellet, noe som for mange skaper en spesiell stemning. Her kan du oppleve kafèbesøk i gammel stil, handling i små idylliske butikker, besøk på brygger, museum, kunstutstillinger og kvelder i restauranter/uber.

Avstand til nærmeste barnehage ca. 1,5 km, nærmeste barneskole ca. 1 km, ungdomsskole, idrettsanlegg og svømmehall ca. 2,5 km. Nærbutikk ca. 400 meter. Avstand til jernbanestasjon ca. 1,5 km og flyplass Mosjøen lufthavn ca. 6 km.

Adkomstvei

Adkomst fra sjøgata.

Tilknytning vann

Tilkoblet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilkoblet offentlig avløpsnett.

Regulering

Området er regulert til spesialområde, formål bevaring. Bygningen er i følge vedlegg til reguleringsplan tillatt brukt til boligformål. Området er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og antikvarisk myndighet.

Reguleringsbestemmelser Områderegulering for Sjøgata, ikrafttredelsesdato 26.04.2023.

Reguleringsformål: Boligbebyggelse, garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kulturinstitusjon, hotell, bevertning, energianlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, uthus/ naust/badehus, lekeplass, kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/tjenesteyting (kombinert formål), veg, kjøreveg, fortau, torg, gatetun, gangveg/gangareal/gågate, annen veggrunn - grøntareal, parkering, friområde, park, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Arealformål: Sentrumsformål (feltbetegnelse SF7).

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Det bemerkes at i bygningen ligger i faresone for flom, ras- og skredfare (hensynsone H320 og H310-1).

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
438 400	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 1753,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	1990

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				9 000
Kommentar Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Grunnbok			Gjennomgått		Nei
Shmil			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse kai			Gjennomgått		Nei
Tegninger kai			Gjennomgått		Nei
Byggevedtak fra 1969			Gjennomgått		Nei
Plankart.			Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt			Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev			Gjennomgått		Nei
Linea elkontroll 06.05.24			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	
2	11.08.2025	
3	11.08.2025	
4	11.08.2025	Endret i rapport etter installert brannslukkerapparat.
5	12.08.2025	
6	13.08.2025	Endret ildsted etter opplysninger fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CV7807>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

OLSRUD KNUT ROAR
SJØGATA 25 C

8656 MOSJØEN

Tilbakemelding etter kontroll av ditt elektriske anlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) viser til kontroll av ditt elektriske anlegg i Sjøgata 25 C utført 06.05.2024.

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

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Kontrollen er stikkprøvebasert og det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har feil og mangler som ikke har blitt avdekket.

Avvik og anmerkninger som er listet i vedlagte kontrollrapport er du som eier/bruker gitt ansvar for å få utbedret. Det er frivillig å rapportere retting/utbedring inn til DLE.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på www.elsikkerhetsportalen.no/linea

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

David Osheim
Senioringeniør
david.osheim@linea.no



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mosjøen

Industriveien 7
8657 MOSJØEN

OLSRUD KNUT ROAR
SJØGATA 25 C

8656 MOSJØEN

Anleggsnummer:
1001025C-001

Målernummer:
6970631403554214

Kontrolldato:
06.05.2024

Saksnummer:
107304

PIN-kode
6489

Kontrolltype:
PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
Bolig
Sjøgata 25 C
8656 MOSJØEN

Kontrollert av:
David Osheim

Telefonnummer:
751 00 400

E-post:
david.osheim@linea.no

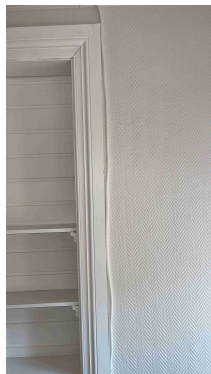
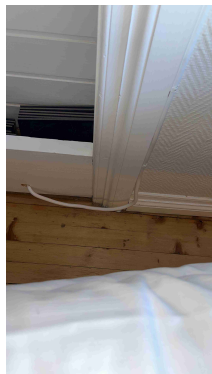
Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver de feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som er beskrevet i kontrollrapporten.

TILSYNSRAPPORT

1 Soverom

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28

PR-kabel var ikke betryggende festet.



ELVIRKSOMHET:

.....
Dato Underskrift montør

.....
Dato Stempel og underskrift elvirksomhet

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.

DET LOKALE ELTILSYN:

06.05.2024 Dokumentet er elektronisk godkjent av David Osheim og krever ikke signatur

Dato Underskrift DLE