

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Eiterålivegen 118, 8658 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 gnr. 26, bnr. 4

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 28.01.2025

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 22412-1033

Referansenummer: ZA2701

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord

Vår ref:



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

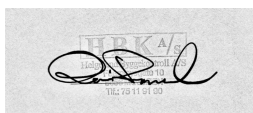
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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 • tilleggbygg 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

Fritidsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikttet fra bakkenivå.
Pipen er tekkt med heldekkende beslag med pipehatt. Taket har ikke renner eller nedløpsrør..
Veggene har tømmerkonstruksjon på hovedel og bindingsverkkonstruksjon på tilbygget del.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegger har eternitt (asbestplater()) bak bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kaldloft er delvis inspisert via inspeksjonsluke i taket i loftsetasjen.
Taksperre er kledd med huntonittplater på undersiden.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse med utgang fra stue på ca.14 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Terrassen er fundamentert på stolper av tre.
Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg, trebord og sponplater. Veggene har trepanel, koreapanel, ubehandlet huntonittplater og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og ubehandlet huntonittplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Trebjelkelag som etasjeskille mot underliggende kryperom.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn på stue og kjøkken samt sotluke/feieluke plassert på stuen.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra stue til loftsetasjen.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og plassbygde dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med vegghengt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vannledninger var frakoblet ved befaring.
Det er avløpsrør av plast.
Ingen ventiler foruten ventiler i vinduer i loftsetasjen samt luftekanal fra kjøkkenet.

VVS bereder på 50L. er plassert på wc-rom og er av typen OSO fra 1998.

Vann og strøm var frakoblet ved befaringen.
Åpent sikringsskap med skrusikringer montert i loftstue.

Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.
Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukkingsapparat er over 10 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.
Det er ikke etablert drenering rundt bygningen
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongmur..
Eiendommen ligger i skrånenende terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.
Årstall er ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	106 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m²
Totalpris	500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Uthus/carport

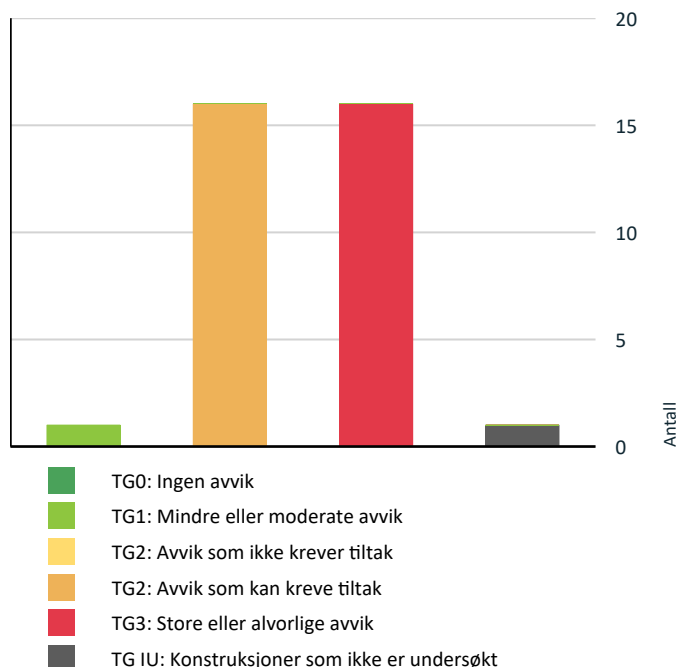
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje/vedbod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

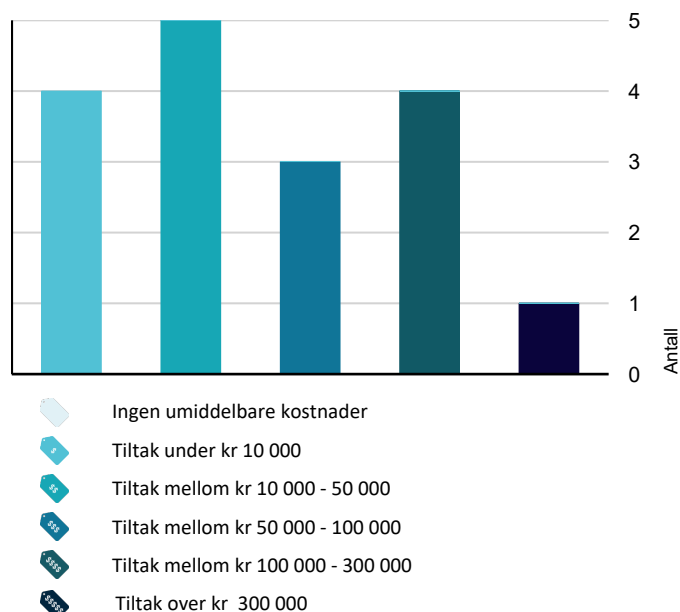
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [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 > Vinduer - Loftsetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser mot nord [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på året.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

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

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertaket er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert rust i takplater samt at det er løsnet spiker i innfestningen av platene.
Plater har glipper i skjøter.
Vindskier har råteskader, taket har betydelig skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Beslag må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Nedløp og beslag

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Taket har ikke renner eller nedløpsrør..

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Utvendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Beslag må skiftes ut.

Takrenner og nedløpsrør bør etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på hovedel og bindingsverkkonstruksjon på tilbygget del.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegger har eternitt (asbestplater) bak bordkledning med asfaltapp mot tømmervegger som vindsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Kledning er løsnet på flere plasser og innfestningen er dårlig.
Kledningen er festet i eternittplater på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning må påberegnes byttes grunnet dårlig innfestning, eternittplater (asbestplater) må påberegnes saneres.

Eternitt inneholder asbest. Hvis det oppstår asbeststøv er dette helseskadelig å puste inn, og det kan være kreftfremkallende. Hvis konstruksjonen forblir lukket vil den ikke utgjøre noen fare. Ved arbeid med asbest anbefales det å ta kontakt med en aktør med dokumentert kompetanse f.eks. en miljøkartlegger eller et asbestsaneringsfirma

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Kledningen er stedvis løsnet grunnet dårlig innfestning.



Asbestplater på bakside av kledningen.



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



Bordkledning er stedvis værøpsprukket/råteskadet.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kaldloft er delvis inspisert via inspeksjonsluke i taket i loftetasjen.
Taksperrer er kledd med huntonittplater på undersiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting. Det er ingen lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.

Det er registrert fukt og svertesopp flere plasser.

Plater og panel i taket har fuktskader flere plasser på kaldloftet, i entre og i loftetasjen.

Det ble fuktmålt og registrert en vektprosent i takpanel på 24 %. Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering må etableres.

Det er viktig at lekkasjen stoppes og at fuktskadene utbedres snarest, da det etableres muggsopp som er helsefarlig som følge av dette. Materialer skadet av fukt/avføring fra mus/skadedyr må byttes.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus/skadedyr samt fukt i skjulte konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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

Tilstandsrapport



Fuktmåling i takpanel i entre'.



Fuktskader. Det ble registret spor av mus på kaldloftet.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevindu med koblet glass i entre'.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer mangler beslag.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Beslag må etableres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vinduene har råteskader.

Vinduer - Loftsetasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu med punktert glass og råteskader. Vindu mot nordvest lar seg ikke åpne.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Dør mangler beslag under terskel, utvendig omramming har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Ytterdør.



Balkongdør.



Omramming har råteskader beslag mangler.



Dører mangler delvis beslag over vannbrett. Utvendige kledning er satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

! TG 2 Dører - Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Dør mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Beslag må etableres.

Det må påberegnes vedlikehold.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca.14 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.

Terrassen er fundamentert på tresøyler på mark.

Vurdering av avvik:

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

Søyler har delvis råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Fundamenteringen må fundamenteres frostfritt. Det kan gjøres ved å grave til frostfri dybde eller ved å isolere mot kulda. Bakken bør isoleres med markisolasjon og det må etableres nye søyler på frostfri bakke. Søyler med råteskader må påberegnes utbyttes. Skjevheter bør rettes opp.



Høyde rekkverk.

Tilstandsrapport



Skjevheter.

Balkonger, terrasser mot nord

Terrasse med utgang fra stue på ca. 3 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Terrassen er fundamentert på tresøyler på mark.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen og rekkverk har skjevheter.

Rekkverk og håndlist har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Råteskadet materiale bør byttes og skjevheter bør rettes opp.

Terassedekket bør rengjøres.



Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

Utvendige trapper - 2

Det er etablert tretrapp fra begge terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Råteskadet materiale må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av belegg, trebord og sponplater. Veggene har trepanel, koreapanel, ubehandlet huntonittplater og malte plater. Innvendige tak har trepanel og ubehandlet huntonittplater.

Vurdering av avvik:

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

Det utelukkes ikke at kondensmerker i overflater tak-vegg kan være kan være spor av museavføring.

Vinylbelegg på gulvet i stuen har løsnet fra underlaget og har buler.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tak i entre'.

Tilstandsrapport



Tak i loftsetasjen rundt pipeløp.



Vegg i loftsetasjen



Tak i loftsetasjen

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hovedetasje: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 14 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 37 mm.
Loftsetasje mot sørøst: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 8 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 11 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er påvist knirk/svikt i gulvet i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk/svikt i gulvet. I kostnadsestimat er det kun medtatt pris for undersøkelser av evt. tiltak mot skjevheter, knirk og 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: Under 10 000



Målt planavvik kjøkken.



Målt planavvik kjøkken.



Målt planavvik loftsetasje.

! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad "usikker"

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn på stue og kjøkken samt sotluke/feieluke plassert på stuen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevange mot kjøkken og mot vegg i loftsetasjen mot nord er ikke synlig.

Ildfast plate på gulv under vedovn i stue er for liten. Hovedregelen er at ildfast plate skal dekke 30 cm foran ovnsdøren, men det er viktig å følge bruks- og monteringsanvisningen til peisovnen.

Det bemerkes at feiing ikke er utført 16.11.23 grunnet manglende takstige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Avstand mellom sotluke og brennbart materiale må økes.

Feiing av pipen bør utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



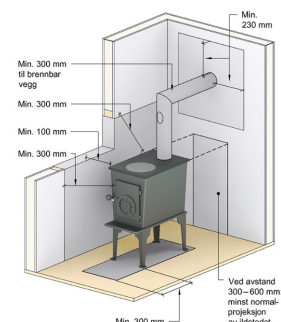
Brennbar plate under vedovner er for liten.



Sprekk i pipe bak vedovn på kjøkken.



Sotluke.



Det skal være minimum 30 cm. fra sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram.

! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- 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 tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres tiltak for å kunne inspisere kryperommet og sørge for god ventilering av kryperommet.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser samt å etablere ventiler i muren for ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra stue til loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Takhøyde i nedgang bør økes til min 2.0 m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp.



Høyde rekkverk ca. 69 cm.



Åpninger i rekkverk.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og plassbygde dører.

Vurdering av avvik:

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

Ved renovering av boligen vil det være naturlig med utbytte av innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Døre mellom kjøkken og gang.

! TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Det er luftekanal av eternitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Luftekanal av eternitt fra kjøkkenet og over tak. Eternitt inneholder asbest. Hvis det oppstår asbeststøv er dette helseskadelig å puste inn, og det kan være kreftfremkallende. Hvis konstruksjonen forblir lukket vil den ikke utgjøre noen fare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved arbeid med asbest anbefales det å ta kontakt med en aktør med dokumentert kompetanse f.eks. en miljøkartlegger eller et asbestsaneringsfirma.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har svellinger i underkant foran vasken. Det mangler tetting mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Svellinger i benkeplaten bør utbedres.

Det bør siliconeres mellom benkeplate og vegg.



Svellinger fra fukt i benkeplate.



Kjøkkenet.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.



Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggghengt vask.

Vurdering av avvik:

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

Der var ved befaring opplyst om at det hadde vært vannlekkasje på rommet fra stoppekrane.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i gulvlist mot stue. Det ble registrert fukt 45%.

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

Det anbefales å montere sluk i gulvet for å kunne forhindre at vann kan renne ut av rommet ved en event vannlekkasje.

Fuktskadet organisk materiale bør byttes ut.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser av skader etter vannlekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke fagmessig tetting rundt toalett.



WC-rom.



Det er målt høyt fuktinnhold mot vaskelist.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vannledninger var frakoblet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Det ble påvist tidligere lekkasje fra vannledning/stoppekrane på wc-rom.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.



Kontroll av røropplegget på kjøkkenet.

! TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilering foruten ventiler i vinduer i loftsetasjen samt luftekanal fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilering av stue, kjøkken og entre'.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

VVS bereder på 50L. er plassert på wc-rom og er av typen OSO fra fra 1998.

Vann og strøm var frakoblet ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 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.

Varmtvannstanken er ikke funksjonstestet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av tanken når vann og strøm er tilkoblet.



VVS bereder fra 1998.

! TG 3 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.

Åpent sikringsskap med skrusikringer montert i loftstue.

Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1950 Årstall er usikkert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skrusikringer montert ved trapp i loftsetasjen.

! TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukningsapparat er over 10 år.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukkerapparat.



Røykvarsler i stuen og i loftsetasjen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres drenering rundt bygningen slik at overflatevann ledes bort fra boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har setningsskader.

Deler av grunnmur var snødekt og tildekt med isolasjonsplater ved befaringen.

Murpuss mangler på steder som var synlige.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av grunnmur når tomten er snøfri.

Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning. Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser av grunnmur samt murpuss på steder hvor det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Generell info:

Fallet på terrenget rundt grunnmuren bør være på 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn. Årstall

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Årstall er usikkert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir forskriftskrav til utslipp og ved eierskifte er det kommunal praksis at det stilles krav til oppgradering av avløpsanlegg som ikke innfrir gjeldene forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus/carport



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med tresøyler på mark med veggkonstruksjon av tømmer.

Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Utvendig tekket med profilerte stålplater.

Merknader:

Tak mangler snøfangere.

Bygningen er dårlig og har stort vedlikeholdsetterslep samt svekkelser og skjevheter.

Bygget anses som er rivingsobjekt.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

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



Garasje/vedbod



Anvendelse

Lagring/parkering

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med tresøyler på mark og på lecablokker.
Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning.
Utvendig tekket med profilerte stålplater/aluminiumsplater uten undertak .

Merknader:

Taket har skjevheter og er oppstøttet med søyler.
Takrenner mangler delvis, tak er ikke tett i overgang til vedbod,
Taket mangler snøfangere, beslag til takrenne mangler delvis samt beslag/tetting fra taket til vindskier.
Kledning er ført ned mot mark og er stedvis værslitt.
Porter er ujevne og tar i hverandre.

Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/78 m²

Fritidsbolig: Entré, Bod, Kjøkken, Toalettrom, Stue, Loftstue, Soverom

Andre bygg: Uthus/carport, Garasje/vedbod
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

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 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

500 000

Konklusjon markedsverdi

500 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vestersidvegen 21 ,8656 MOSJØEN 121 m ² 1949 4 sov	17-02-2019		1 800 000		1 800 000	14 876
2 Vestersidvegen 205 ,8658 MOSJØEN 113 m ² 1954 4 sov	27-03-2023	1 500 000	1 450 000		1 450 000	12 832
3 Vestersidvegen 483 ,8658 MOSJØEN 115 m ² 1972 3 sov	30-05-2018	1 100 000	1 370 000		1 370 000	11 913
4 Vestersidvegen 1133 ,8658 MOSJØEN 144 m ² 1955 2 sov	28-07-2019	1 600 000	1 600 000		1 600 000	11 111
5 Vestersidvegen 705 ,8658 MOSJØEN 145 m ² 1952 3 sov	10-06-2020	1 200 000	1 250 000		1 250 000	8 621

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

Fritidsrenovasjon	Kr.	2 111
Branntilsyn, feiing	Kr.	840
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	18 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	8 000
Septik/slamavskiller: stipulert	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 280 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	370 000

Uthus/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 440 000
Sum teknisk verdi - Uthus/carport	Kr.	

Garasje/vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje/vedbod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	400 000
------------------------------------	------------	----------------

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.	170 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	170 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Fulldyrka jord:	0,0
Overflatedyrka jord:	0,0
Innmarksbeite:	2,3
Produktiv skog:	14,8
Uproduktiv skog:	6,8
Myr uten skog:	12,2
Bebygd, samf., vann, bre:	1,5

Innmarksbeite er på 2,3 dekar og har ikke vært i bruk på mange år. Inntaksgrunnlaget på dyrket jord er kr. 0,-

Skogen har på eiendommen aldri vært noen inntektskilde, arealet på skogen og annet markslag er til sammen 34 dekar. Store deler av skogen ligger mellom elv og myr. Mot elv og myr er det kantsoner som av miljømessige årsaker ikke skal hogges.

Pris for jord og skog og annet markslag settes til kr. 500,- pr.daa.

500 kr/daa. x 36 daa. = avrundet til kr. 20 000,-

Tomteverdi: 150 000,-

Summen for utmark er innbakt i tomteverdien.

Total tomteverdi med utmark: kr. 170 000,

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	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

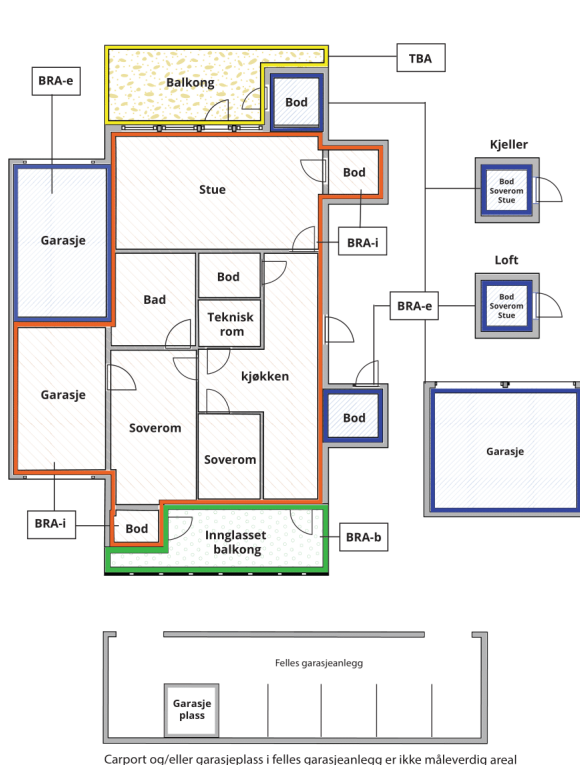
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Arealer

Fritidsbolig

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)				
Hovedetasje	48			48	17	2	50
Loftetasje	30			30		13	43
SUM	78				17	15	93
SUM BRA	78						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, Bod, Kjøkken, Toalettrom, Stue 2		
Loftetasje	Loftstue, Soverom/loftstue		

Kommentar

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

Innvendige romhøyder: Hovedetasje: Ca. 2.16 - 2.29 meter.

Knevegger fra 1.29 - 1.91 meter.

Loftsetasje: Ca. 2.07 - 2.08 meter.

Knevegger 0.71 - 0,76 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyden i loftsetasjen er under forskriftskrav på 2,2 meter.

Vinduer i loftsetasjen innfrir ikke krav til lysflate, kravet er at rommets lysflate utgjør min. 10% av rommets bruksareal.

Uthus/carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet for carport er ikke medregnet da det er grus som gulv.

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 for uthuset er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av lagring av ved. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/vedbod

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)				
Etasje		9		9		4	13
SUM		9				4	13
SUM BRA	9						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal for vedbod er ikke medregnet da det ikke er fast gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Fritidsbolig	76	2
Uthus/carport	0	19
Garasje/vedbod	0	9

Kommentar

Fritidsbolig

Bod i entreer medregnet som s-rom.

Garasje/vedbod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Remi Andre Ramfjord Agnar Kvandal	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	26	4		0	37521.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eiterålivegen 118

Hjemmelshaver

Henriksen Henny Mathilde

Kommentar

Fulldyrka jord:	0,0
Overflatedyrka jord:	0,0
Innmarksbeite:	2,3
Produktiv skog:	14,8
Uproduktiv skog:	6,8
Myr uten skog:	12,2
Bebyggd, samf., vann, bre:	1,5

Arealer er i dekar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger ca. 28 km sør for Mosjøen sentrum.
Nærliggende terrengområder for fjellturer med fiske og jakt.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannkilde.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Septiktank med overløp innfrir ikke dagens forskriftskrav til utslipp. Det bemerkes at i forbindelse med eierskifte er det kommunal praksis at det stilles krav til oppgradering av avløpsanlegg som ikke innfrir forskriftskrav til avløp.

Regulering

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel med arealbruk; LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse.

Om tomten

LNF-område m/spredt boligbygging (nåværende)

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

År	Kommentar
2025	Det betales ikke eiendomsskatt for eiendommen.
År	Kommentar
2025	Ligningsverdien er ikke innhentet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
20 000	2000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS			8 000	
Kommentar				
Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter/SHMIL			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2025	
2	09.05.2025	

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 dampsperrer 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/ZA2701>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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