

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Heming Unges veg 21 , 8661 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103, bnr. 1707

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22750-1000

Eiendomsverdi ref nr: BA5075

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Dalheim Leitvoll



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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

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



Kristian Dalheim Leitvoll

Uavhengig Takstingeniør

kristian@hbk.no

481 24 803

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

 TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

 TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

 TG 2

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

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

 TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

 TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig fra midten av 1970-tallet og fremstår med teknisk standard og slitasje i samsvar med alder og byggeperiode. Det foreligger byggetillatelse, kommunale kontrolljournaler og ferdigattest, og bygningen er oppført i henhold til datidens regelverk.

Det er registrert enkelte forhold med større vedlikeholds- og utbedringsbehov, herunder fuktpåvirkning i kjeller, våtrom som har passert anbefalt teknisk levetid, samt et brannteknisk avvik knyttet til avstand ved sotluke. Disse forholdene er nærmere beskrevet i rapportens respektive bygningsdeler.

For øvrig fremstår boligen som funksjonell, uten tegn til omfattende konstruktive svikt basert på utført visuell kontroll.

Flere bygningsdeler viser aldersrelatert slitasje, og tekniske løsninger er i hovedsak utført etter byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Samlet gir observasjonene et bilde av en eldre bolig med kjente forhold knyttet til alder, bruk og vedlikehold, slik det er forventet for bygninger fra denne perioden.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har tak tekket med pappshingel og takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Takrenner og nedløp er utført i plast. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør er i teak, og balkongdør er malt tredør. Det er veranda med utgang fra soverom mot sør. Ved balkongdør fra stue er det montert strekkmetalltrapp. Det er plassbygde tretrapper ved garasje bod og ved veranda. Hovedinngang har strekkmetalltrapp med rekkeverkshøyde på ca. 0,85 m.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige gulv er utført i betong og belegg. Vegger har overflater med tapet, trepanel, malte plater, betong/mur og strie. Innvendige himlinger er utført med malte plater og trepanel. Etasjeskiller er utført som bjelkelag i treverk. Boligen har åpen peis med skorstein. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Mellom etasjene er det innvendig tretrapp med åpne opptrinn. Innvendige dører er malte, glatte dører. Boligen har innvendig loftluke til kaldloft.

VÅTROM [Gå til side](#)

Våtrom – bad: Badet har vinylbelegg på gulv. Vegger er utført med våtromsplater med tapet. Innvendig tak har malte takplater. Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Våtrom – vaskerom: Vaskerommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert i lukket rom i tilknytning til vaskerommet.

Våtrom – kjeller: Dusj-sone er kledd med panel på vegger, betonggulv med løst, forhøyet tregulv i form av trelemmer.

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom

Badstue

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger som er synlig er utført i kobber.

Stoppekran er lokalisert på dusjrom i kjeller. Avløpsrør er utført i plast. Stakeluke er plassert på dusjrom i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder har en kapasitet på ca. 160 liter. Det er sikringsskap med automatsikringer samt eget EI.skap med strømmåler og jordfeilautomat. Det er hovedsakelig skjult elektrisk installasjon.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1975.

Bygningen har grunnmur av betongsten/ betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Asfalt i innkjørsel foran garasje.

Utvendige avløpsrør fra 1975. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast og ble oppgradert i 2020 i forbindelse med oppgraderinger på offentlige vannledninger, utført av Vefsn kommune på Heming Unges Veg, knyttet til vanntrykk . Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1975.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Lysåpning vinduer

Utvendig trapp

Innvendig trapp.

Radon.

Isopor.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 236 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 220 m ² |
| Totalpris | 3 100 000 |

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen er oppført med byggetillatelse fra Vefsn kommune datert 22.11.1974. Det foreligger fremlagte godkjente tegninger, kontrolljournaler fra 1974–1975, sluttkontroll datert 04.12.1975 og ferdigattest datert 05.12.1975.

På fremlagte tegninger er det vist kjellerrom benevnt som badstue, dusj/WC, bod og «DISP.». Det er målt romhøyde på ca. 2,10 m i disse arealene. Rommene er på tegning ikke vist som ordinære rom for varig opphold.

Det er observert at tilstøtende areal ved siden av rom benevnt «DISP.» i dag benyttes som bod/lager. På fremlagte godkjente tegninger fremstår dette arealet ikke som særskilt romsatt eller benevnt som bod, lager eller annet bruksrom.

Det er dermed observert avvik mellom fremlagte godkjente tegninger og dagens bruk/disponering av deler av kjellerarealet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens bruk av dette arealet er omsøkt eller godkjent. Forholdet kan være søknadspliktig og bør avklares med Vefsn kommune. Eventuelle krav til dokumentasjon, oppdaterte tegninger, søknad eller tiltak kan påløpe.

Helgeland Byggekontroll AS anbefaler at forholdet avklares med Vefsn kommune. Formålet er å få bekreftet om dagens bruk av arealet er i samsvar med tidligere godkjenninger, eller om det er behov for oppdaterte tegninger, søknad eller annen dokumentasjon. Eventuelle kostnader kan påløpe.

Garasje

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

Garasjen inngår i det opprinnelige byggetiltaket og er omfattet av samme byggetillatelse av 22.11.1974 som boligen. Ferdigattest datert 05.12.1975 gjelder uttrykkelig for boligbygg med garasje og bod.

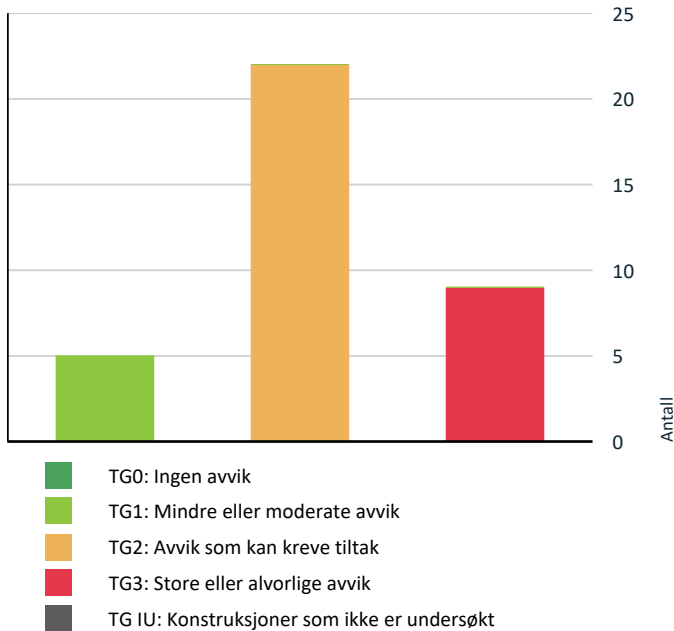
Kommunale kontrolljournaler fra 1974–1975 viser at fundamenter og bærende konstruksjoner er kontrollert. Det fremkommer ingen merknader som tilsier avvik fra godkjente tegninger eller datidens forskrifter.

Kommunale dokumenter spesifiserer ikke materialvalg i garasje/bod, noe som er normalt for perioden. Eventuelle risikoforhold knyttet til materialbruk (f.eks. mulig asbest) vurderes som helse- og vedlikeholdsspørsmål, ikke lovlighetsavvik.

Garasjen vurderes som lovlig oppført i samsvar med byggetillatelse, tegninger og ferdigattest.

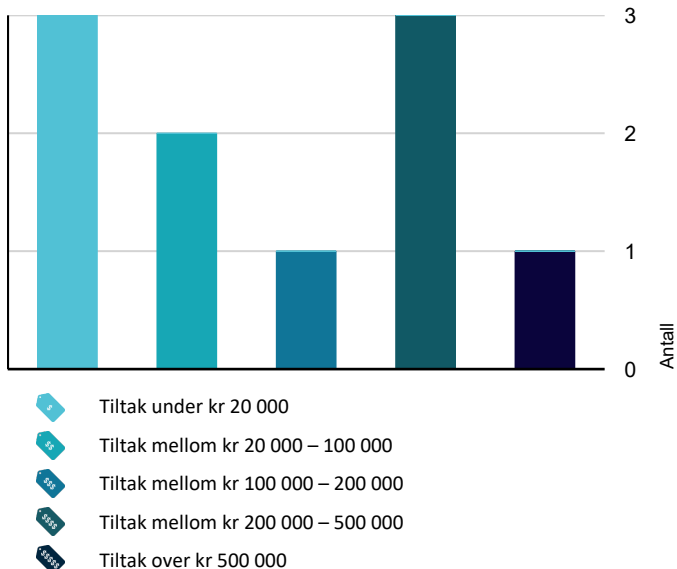
Sammendrag av boligens tilstand

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 takstingeniør 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 takstingeniøren har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstingeniøren. Takstingeniøren er byggmester og takstingeniør, med hovedkompetanse innen bygningstekniske forhold. Vurderinger av tekniske installasjoner som vann- og avløpsanlegg, sanitærinstallasjoner, varmeanlegg og elektriske anlegg er utført på et overordnet og visuelt nivå og enkle funksjonstester, innenfor rammene av NS 3600 og rapportens mandat. Det er ikke foretatt inngrep, kapasitetsberegninger, samsvarskontroll eller fagkontroll som krever autorisasjon som rørlegger, elektriker eller annen særskilt fagkompetanse. Eventuelle kommentarer til slike installasjoner er basert på synlige forhold, alder, opplysninger gitt på befaringen og dokumentasjon som er fremlagt. For nærmere vurdering av teknisk tilstand, utførelse, kapasitet eller behov for utbedringer på VVS- eller elanlegg, må det innhentes særskilt vurdering fra kvalifisert/autoriserte fagpersoner innen det aktuelle fagområdet. Rapporten må derfor ikke forstås som en fullstendig fagkontroll av rør- eller elektriske installasjoner.

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 |
| ! Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Utvendig > Andre utvendige forhold | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Innvendig > Kryp kjeller | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Innvendig > Andre innvendige forhold | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Septiktank | Gå til side |
| ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

| | | |
|------|---------------|---|
| 1980 | Modernisering | Info fra Egenerklæring: Kommunen måtte drenerer i gata hele området da man tidligere hadde problemer med vann. Det kom vann inn i kjeller - dette var ca. 1980. Dette skjedde også et par ganger til hvor man fikk inn vann som måtte tørkes opp. Kommunen ble pålagt av forsikringsselskaper mv. til å utbedre rørsystem i området, for å hindre oversvømmelser. Etter 2020 har det ikke vært registrert noe problemer. |
| 1996 | Modernisering | Byttet utvendig tekking tak. Utført av firma: Taktekker Lind. |
| 2020 | Modernisering | Kommune har utbedret vannrør pga. lav kapasitet. |
| 2020 | Modernisering | Elektrisk: Nye ovner montert i stue og på et soverom. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takshingel/asfaltshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) 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.

Takpapp og takshingel har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert. Et papptak kan vare i 12–14 år, mens et annet kan ha en levetid på opptil 40 år.

Årstall: 1996 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det er stedvis mose på taket, og taket er noe grodd på begge sider av boligen.

Mosevekst medfører økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes fra taket for å redusere risikoen for lekkasjer og forlenge levetiden på taktekkingen.

Dersom mosen ikke fjernes, kan dette føre til fuktskader og forkortet levetid på taket.

Videre bør tilstanden på taktekkingen følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som gir økt risiko for skader og lekkasjer.



Mose på tak.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår. Takrenner og nedløp i plast har en forventet levetid på 20–30 år før utskifting anbefales. Lakkert/plastbelagt stål har en forventet levetid på ca. 25–35 år, og når halvparten av forventet brukstid er nådd øker risikoen for korrosjon og lekkasje.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Nedløp og renner ikke funksjonstester ved befarings.

Det er registrert malingsavflassing og rustflekker på pipe og luftebeslag.

Hull i takrennene medfører risiko for at bordkledningen og tilstøtende bygningsdeler utsettes for fuktbelastning over tid, noe som kan påvirke deres tilstand negativt.

Et for bratt bend på nedløpsrøret gir redusert vannføring og økt risiko for tilstopping, spesielt ved kraftig nedbør eller dersom det samler seg løv og rusk i systemet.

Det er ikke etablert stigtrinn eller platå for feier ved pipe. Det bør monteres bue på pipebeslag for å forhindre at regnvann ledes rett ned i skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Hull i takrennene bør utbedres for å hindre fuktbelastning på bordkledning og tilstøtende bygningsdeler, da dette kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Bendet på nedløpsrøret bør justeres for å sikre tilstrekkelig vannføring og redusere risikoen for tilstopping, som kan føre til vannskader ved kraftig nedbør.

Det bør monteres bue på pipebeslag for å forhindre at regnvann ledes rett ned i skorsteinen.

Stigetrinn eller platå for feier må etableres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen, og for å unngå fare for personskade og manglende godkjenning fra feiervesenet. En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feiring av skråtak (mer enn 6 grader helling), hvor det ikke er tilgang via for eksempel loftsluke, krever at det skal være en godkjent påmontert takstige i henhold til arbeidsmiljøloven. Det kan eventuelt også påmonteres feieplatå/pipeplattform i tillegg, dersom tilgjengeligheten til pipa krever det. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner i henhold til monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstille alle krav som er satt.

Malingsavflassing på pipehatten bør utbedres for å forhindre videre forringelse og mulig korrosjon. Rustdannelse på pipehatt indikerer påbegynt materialnedbrytning. Forholdet kan over tid føre til redusert funksjon, herunder svekket beskyttelse mot nedbør og økt risiko for vanninntrengning i pipe og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre forholdet ved overflatebehandling eller utskifting av pipehatt, avhengig av rustens omfang og gjenværende levetid. Tiltak bør utføres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av pipeløpet.

Kostnadsestimat er satt til utbedring av takrenne da firkantrenne i plast er gått ut av produksjon, samt ytterligere undersøkelser knyttet til rust på pipe og luftehatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Brudd og ødelagt takrenne.



Bratt vinkel på nedløp.



Manglende stigetrinn for feier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det bemerkes at taksmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Bordkledning av tre har en forventet teknisk levetid på minst 60 år ved god konstruktiv fuktbeskyttelse. Tilstandsgrad vurderes ut fra alder og synlige skader, og det må påregnes utskifting av deler av kledningen i løpet av bygningens levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Bordkledningen fremstår generelt i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder.

Det er imidlertid registrert stedvis værsprukne bord, som følge av naturlig aldring, værpåvirkning og uttørking over tid.

Det er også registrert stedvis manglende musesperre nederst i bordkledningen. Manglende sperre gir åpning for at gnagere kan ta seg inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Værsprukne bord bør vedlikeholdes med skraping, overflatebehandling og eventuelt utskiftning av enkelte bord der sprekkdannelser er mest fremtredende, for å hindre redusert overflate beskyttelse og økt risiko for fuktinntrengning i kledningen.

Det bør etableres musesperre og tetting mot skadedyr nederst i bordkledningen for å forhindre inntrenging av gnagere, som kan føre til skader på konstruksjonen og svekket inneklime.



Bordkledning mot sør.



Stedvis sprukket bord.



Registrert avvik i musesperre.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



Takkonstruksjon av w-takstoler.



Ingen utslag ved fuktmåling

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert korrosjon og rust på skruer og metall på vinduene.

Ved stikkprøver utført på stue, kjøkken og soverom er det funnet flere vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke.

Utvendige omrammingsbord er montert helt ned på beslag, noe som er en skadeutsatt løsning med risiko for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres utbedring av rustne hengsler, vindusdetaljer og beslag for å sikre funksjon og levetid.

Enkelte vinduer må justeres for å sikre normal funksjon.

Omrammingsbord som er satt helt ned på beslag bør justeres for å hindre fuktopptrekk og videre råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for funksjonssvikt, varmetap, fuktskader og råte i vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert utetthet/åpning i pakningen i hjørnet på balkongdøren mot øst.

Konsekvens/tiltak

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

Pakningen i hjørnet på balkongdøren mot øst bør utbedres for å hindre kald trekk og redusere varmetap.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt energiforbruk, redusert bokomfort og mulig fuktskade i omkringliggende konstruksjon.



Malt hovedytterdør med glassfelt.



Ekstra pakning på balkongdør mot øst.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra soverom i sør. Oppbygget i trematerialer og søyler på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

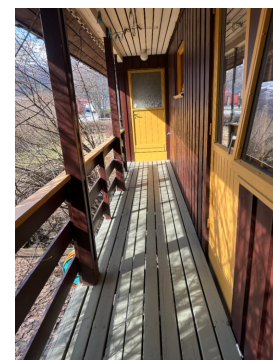
Rekkverket har skjevheter. Håndlisten er værslitt, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør utbedres skjevheter i rekkverket, og håndlisten samt øvrig trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut der det er sprekker og værslitasje.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for redusert sikkerhet, ytterligere forringelse av materialene og mulig fare for personskade.



Veranda ved soverom.

Tilstandsrapport



Værslitte overflater.



Trapp ved balkongdør til stue.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved balkongdøren fra stuen er det montert en strekkmetalltrapp.

Ved garasjeboden og ved verandaen fra soverommet mot sør er det montert plassbygde tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er ikke montert rekkverk ved garasjetrappen, utgangen fra stuen eller ved trappen ned til terreng fra verandaen ved soverommet. Ved høyder over 0,5 meter over bakkenivå skal det være montert rekkverk på trapper for å forhindre fallulykker.

Trappen til garasjeboden er ikke festet og fremstår som uferdig. Det er heller ikke montert rekkverk ved denne trappen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Rekkverk bør monteres på alle aktuelle trapper for å oppfylle krav til sikkerhet og forhindre fallulykker.

Manglende rekkverk medfører økt risiko for personskader ved fall, spesielt der høyden overstiger 0,5 meter over bakkenivå.

Trappen til garasjeboden bør festes og ferdigstilles for å sikre trygg bruk og redusere risiko for ulykker.

Kostnadsestimat er satt til utbedring av nevnte trapper og rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp til veranda



Råteskadet trapp.



Trapp ved garasjebod.

Trapp ved hovedinngang.

Beskrivelse

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall. Rekkverkshøyde er på ca. 0.85m

Tilstandsrapport



Hovedinngangstrapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Busker og trær.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Busker og trær vokser tett inntil grunnmur (ca. 40 cm avstand), noe som kan føre til økt fuktbelastning og risiko for rotskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt risiko for fuktskader, begroing, råte og eventuelle skader på grunnmur og drenering. Skjulte skader kan være vanskelig å oppdage.

Fjerne eller beskjære vegetasjon slik at det er tilstrekkelig avstand til grunnmuren (anbefalt minst 5 meter for trær). Kontrollere grunnmur for skader og sikre god drenering og fuktsikring.



Trær og busker.



Trerøtter for nært mur.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

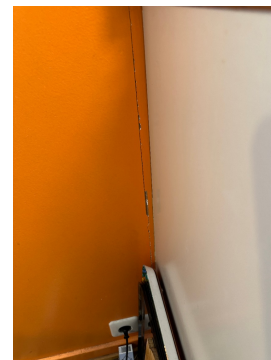
- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert enkelte tørkesprekker i plateskjøtene.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tørkesprekker i plateskjøtene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Tørkesprekker ved kjøkkeninnredning.



Tørkesprekker i hjørnet på kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 m, og 6 mm gjennom hele rommet.

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

Det er utført kontroll av høydeforskjeller i etasjeskillet i utvalgte rom, og det er ikke registrert planavvik der målinger er foretatt. Det er ikke utført målinger i samtlige rom, og det kan derfor ikke utelukkes at planavvik kan forekomme i rom som ikke er kontrollert.



Målt avvik. innenfor 2m er



Målt avvik. gjennom rommet: 6mm

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har åpen peis. Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Pipen er ikke kontrollert av takstmannen, da dette er en oppgave som utføres av det lokale feievesenet. Det er derfor ikke gjennomført nærmere kontroll av pipens tilstand i denne rapporten.

Pipe av teglsten har passert halvparten av forventet teknisk levetid. Basert på alder foreligger det økt risiko for at det kan oppstå skader og feil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er observert renne merker fra sotluke inne i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko.

Manglende avstand øker risikoen for antennelse av brennbart materiale ved bruk av ildstedet, noe som kan føre til brannskader på bygningen.

Det bør etableres bue på pipehatt der dette mangler for å redusere nedbørinntrengning. (ref. punkt Nedløp og beslag).

Kostnadsestimatet omfatter ytterligere undersøkelser av pipen samt montering av ildfast plate under sotluke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Peis.

Tilstandsrapport



Mangler ildfast plate under sotluke.



Sotluke og avstand.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Vegger i kjeller av isopor må påmonteres kledning eller utbedres, da isopor ved brann utvikler giftige gasser og brenner svært godt.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

Ved måling er det registrert forhøyede fuktverdier på kjellervegger og i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Utlekede kjellervegger regnes som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering, noe som kan føre til sopp- og råteskader.

Det bør vurderes å isolere kjellervegger på utsiden og etablere tilstrekkelig fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrenging.

Isoporvegger må kles inn eller fjernes for å hindre brannfare og utvikling av giftige gasser ved eventuell brann.

Videre undersøkelser og fuktmålinger anbefales for å avdekke omfanget av fuktproblematikken.

Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i utbedring av kjellervegger opp til dagens standard.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Stedvis gamle fukt merker.



Utslag ved fuktmåling.



Saltutslag og fuktmåling.

Tilstandsrapport



Åpning mellom panel og gulv.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert fuktmerker på svill i krypkjeller under stue. Det er utført fuktmåling i dette området med Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier. Fuktmålingen er kun utført i området under stue, og det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden i øvrige deler av krypkjelleren. Kryp kjeller regnes som en risikokonstruksjon, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader andre steder.

Vektprosent i treverk bør ikke overstige ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles mugg, fukt- og råteskader.

Det er observert åpning i konstruksjonen rundt rørgjennomføring til badet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av krypkjelleren for å avdekke eventuell fuktskade i områder som ikke er kontrollert.

Åpning rundt rørgjennomføringer bør tettes for å hindre fuktinntrengning og at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen.

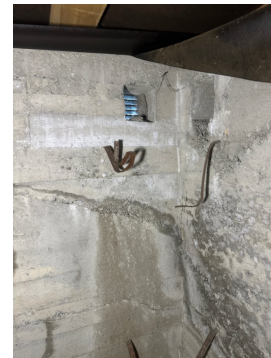
Dersom forhøyede fuktverdier påvises, må nødvendige tiltak iverksettes for å redusere risiko for mugg-, råte- og fuktskader i konstruksjonen.



Fuktmåling under bad ved rørgjennomføring.



Fuktmåling ved svill med fukt forringelse.



Mur og ventil.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det en innvendig tretrapp med åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Ved trappen er det registrert et høyt nedtrinn som avviker fra anbefalte trappeutførelser.

Det er montert to støttearmer i kjelleren ved trappeløpet for understøtting av bjelkelaget, noe som indikerer mulig tidligere eller pågående konstruktive utfordringer.

Det er registrert slark i håndløperen som fungerer som rekkverk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Trinnforholdet bør utbedres slik at trappen får mer ensartede trinnhøyder, for å redusere risikoen for snubling og fall.

Det anbefales å undersøke understøttingen nærmere for å avklare om det er behov for permanent og fagmessig utbedring, da midlertidige eller ikke-prosjekterte tiltak kan medføre redusert bæreevne og risiko for videre setninger.

Håndløper/rekkverk bør festes og forsterkes for å sikre tilstrekkelig stabilitet og funksjon, slik at risikoen for fallskader reduseres.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller.



Slarke i håndløper i trapp.



Høyt nedtrinn ved trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm og bør justeres for å sikre korrekt funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon ved åpning og lukking.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og skade på dørblad, karm eller beslag, samt redusert brukervennlighet.



Enkelte dører bør justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Loftluke

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftluken har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Loftluken har begrenset isolasjon sammenlignet med dagens standard, og lufttetting er redusert på grunn av manglende pakning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etterisolere og forbedre lufttettingen rundt loftluken for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Manglende tiltak kan føre til økt varmetap, høyere energikostnader og fare for fuktskader i takkonstruksjonen.



Loftluke.



Mangler pakning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført før innføringen av TEK97. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon på tettesjikt og overskredet forventet teknisk levetid er samlet tilstandsgrad 3 (TG3) satt i henhold til NS 3600.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Dette våtrommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering vil være naturlig.

Badet har våtromsplater med tapet på vegger og malte takplater på innvendig tak. Badet har vinylbelegg på gulv. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det anbefales generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Våtrommet er etablert før 1997 (før TEK97). Dokumentasjon for utførelse/type tettesjikt/membran samt detaljer ved sluk og gjennomføringer foreligger ikke. Kritiske deler av våtsonen er skjult og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Forventet teknisk levetid for smøremembran/tettesjikt i våtrom er normalt angitt i et intervall på ca. 15–20 år (faglig levetidsgrunnlag, f.eks. Byggforsk/levetidstabeller). Når forventet levetid er overskredet og tetthet ikke kan verifiseres/dokumenteres, vurderes rehabilitering/oppgradering av våtsone som påregnelig. Samlet tilstandsgrad settes til TG3 på bakgrunn av (1) overskredet forventet teknisk levetid, (2) manglende dokumentasjon, og (3) begrenset kontrollerbarhet av skjulte konstruksjoner, i tråd med prinsippene for tilstandsrapportering etter NS 3600.

Det er ikke påvist skade i målepunkt ved hulltaking, men oppgradering anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt, overflater, sluk og rørløsninger for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Dersom dette ikke utføres, er det økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av våtrom til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Baderoms innredning.



Dusjkabinett og badekar.



Sluk i dusj.



Løs tapet nede mot gulv i dusjsone.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende vegg på soverom mot dusjsone på bad. Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/soverom. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. 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.



Fuktmåling mot dusjsone.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Våtrommet er oppført før innføringen av TEK97. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon på tettesjikt og overskredet forventet teknisk levetid er samlet tilstandsgrad 3 (TG3) satt i henhold til NS 3600.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank befinner seg inne på lukket rom ved vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det anbefales generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Våtrommet er etablert før 1997 (før TEK97). Dokumentasjon for utførelse/type tettesjikt/membran samt detaljer ved sluk og gjennomføringer foreligger ikke. Kritiske deler av våtsonen er skjult og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Forventet teknisk levetid for smøremembran/tettesjikt i våtrom er normalt angitt i et intervall på ca. 15–20 år (faglig levetid grunnlag, f.eks. Byggfors/levetidstabeller). Når forventet levetid er overskredet og tetthet ikke kan verifiseres/dokumenteres, vurderes rehabilitering/oppgradering av våtsone som påregnelig. Samlet tilstandsgrad settes til TG3 på bakgrunn av (1) overskredet forventet teknisk levetid, (2) manglende dokumentasjon, og (3) begrenset kontrollerbarhet av skjulte konstruksjoner, i tråd med prinsippene for tilstandsrapportering etter NS 3600.

Det er ikke påvist skade i målepunkt ved hulltaking, men oppgradering anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt, overflater, sluk og rørledninger for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, som følge av utilstrekkelig tetthet og aldring av eksisterende løsninger.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av våtrom til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom.



Sluk på gulv.



Varmtvannsbereider på lukket rom.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking ikke foretatt da det ikke var kledd plater på vegger til tilstøtende rom. Fuktmåling foretatt uten forhøyde verdier. Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Ingen utslag ved Fuktmåling.

[KJELLER > BAD](#)

! TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Våtrommet er oppført før innføringen av TEK97. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon på tettesjikt og overskredet forventet teknisk levetid er samlet tilstandsgrad 3 (TG3) satt i henhold til NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Våtrommet er etablert før 1997 (før TEK97). Dokumentasjon for utførelse/type tettesjikt/membran samt detaljer ved sluk og gjennomføringer foreligger ikke. Kritiske deler av våtsonen er skjult og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Forventet teknisk levetid for smøremembran/tettesjikt i våtrom er normalt angitt i et intervall på ca. 15–20 år (faglig levetidsgrunnlag, f.eks. Byggforsk/levetidstabeller). Når forventet levetid er overskredet og tetthet ikke kan verifiseres/dokumenteres, vurderes rehabilitering/oppgradering av våtsone som påregnelig. Samlet tilstandsgrad settes til TG3 på bakgrunn av (1) overskredet forventet teknisk levetid, (2) manglende dokumentasjon, og (3) begrenset kontrollbarhet av skjulte konstruksjoner, i tråd med prinsippene for tilstandsrapportering etter NS 3600.

Våtrommet er oppført med uegnede materialer og er per i dag ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

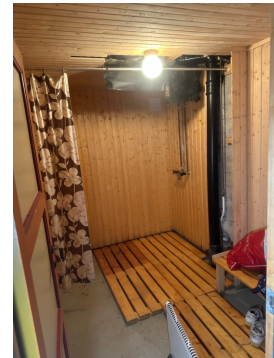
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert utskifting av tettesjikt/membran og bruk av egnede materialer, slik at rommet tilfredsstiller dagens krav til våtsone.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke kan benyttes trygt til sitt formål.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av våtrom til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dusjrom i kjeller.

[KJELLER > BAD](#)

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert fukt i kjeller ved måling på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt i gulv og vegger i kjellerrommene. Konsekvensen av å ikke utbedre fuktproblemer kan være økt risiko for skader på konstruksjonen, som råte, mugg og forringet inneklime.

Kostnadsestimat er satt til ytterligere undersøkelser knyttet til fukt i kjeller.- Punkt må ses i sammenheng med Rom under terreng.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktslag på gulv og kjellermur.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Enkelte sår og hakk er observert i dører. Benkeplaten har stedvis riper, sår og hakk.

Det er registrert noe oppsvulming under gulvbelegget i angitt område. Det er utført fuktmåling i området uten utslag på fukt ved befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Ved sår og hakk i overflater og benkeplate bør det vurderes utbedring for å redusere risiko for fuktinntrengning, misfarging og lokal svelling, spesielt i områder utsatt for vann.

Oppsvulming i gulvbelegg indikerer mulig tidligere eller periodisk fuktpåvirkning, lim- eller materialsvikt. Det anbefales å avklare årsak til oppsvulming. Ved vedvarende eller økende oppsvulming bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, for eksempel kontroll av tilstøtende konstruksjoner, skjøter og rørføringer, samt eventuelt åpning/prøvehull for å verifisere underlagets tilstand.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være redusert estetikk, økt slitasje og risiko for videre skadeutvikling dersom årsaken er aktiv eller periodisk. Skjulte forhold kan ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser.



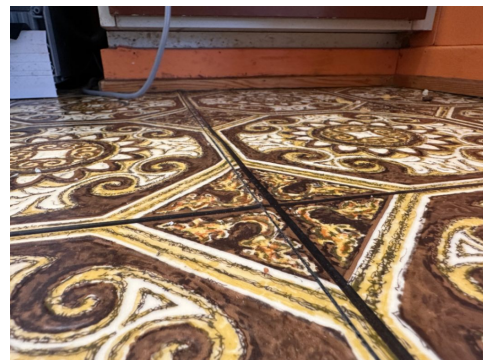
Kjøkkenet.



Kjøkkenet og vaskebenk.



kader på laminat.



Noe oppsvulming/skade i gulvbelegg.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er registrert manglende tilluft til toalettrommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig ventilasjon, som kan føre til fuktproblemer og redusert luftkvalitet.



Toalettrom.

[KJELLER > BADSTUE](#)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Badstuen er etablert som tørr badstue i kjeller under terreng. Veggene er kledd med trepanel montert direkte på ca. 50 mm isoporplater som ligger an mot grunnmur. Utførelsen har ikke luftspalte/lufting mellom treverk/isolasjon og murkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konstruksjonen bør undersøkes nærmere, og det anbefales å åpne veggene for å kontrollere tilstanden bak panel og isolasjon. Dersom det avdekkes fuktskader eller mugg, må nødvendige utbedringer gjennomføres.

Det bør etableres luftspalte og benyttes fuktrobuste materialer mot grunnmur for å redusere risikoen for kondens, fuktakkumulering, muggvekst og råteskader i treverket over tid, samt etablere lufting mot grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til skjulte skader, dårlig inneklima og redusert levetid for konstruksjonen. Videre bør ventilasjon og tilstøtende forhold som drenering og fuktsikring vurderes.



Badstue.



Badstue ovn.



Styreenhet.

[KJELLER > BADSTUE](#)

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstue.

Badstuovnen ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn. Badstuovnen vurderes som eldre. Slike ovner har normalt en forventet teknisk levetid på omtrent 15–25 år, avhengig av bruk og driftsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tilstandsrapport

Badstuovnen bør vurderes for service eller utskiftning, da den har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for funksjonssvikt eller feil, noe som kan føre til redusert sikkerhet og brukervennlighet.



Badstue ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner. Stoppekran lokalisert på dusjrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vannledningene av kobber er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG2. Aldring gir økt sannsynlighet for korrosjon og lekkasje over tid. Det er registrert irr på kobberrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannledningene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting på sikt, da alder og registrert irr øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Irr indikerer påvirkning/reaksjon i overflaten og kan være et tegn på fuktbelastning, kondens, ytre påvirkning eller pågående/tilbakevendende påvirkning ved koblinger/skjøter. Forholdet kan over tid bidra til økt risiko for svekkelse i rør/tilkoblinger og mulig lekkasjeutvikling, spesielt sett i sammenheng med rørets alder. Skjulte rørføringer kan ikke vurderes uten åpning.

Det anbefales nærmere kontroll av de aktuelle rørstrekkene, særlig ved skjøter, bend, overganger og klammepunkter, samt vurdering av om forholdet skyldes kondens/fukt i rommet. Ved usikkerhet anbefales rørleggerbefaring for vurdering av korrosjonsgrad og eventuelt utbedring (rens/overflatebehandling der relevant), utbedring av romventilasjon/avfukting ved kondensproblematikk, og eventuelt utskifting av utsatte deler.

Ved oppgradering eller renovering bør røranlegget vurderes av fagperson for å sikre forsvarlig tilstand og dokumentasjon.



Irr på kobber rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er lokalisert på dusjrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast vurderes å være over ca. 25 år gamle. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll, og det må påregnes at utskiftning kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå risiko for lekkasjer, tette rør og påfølgende fuktskader.

Når avløpsinstallasjoner passerer over halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for aldringsrelaterede svekkelser, som sprøhet i materialet, deformasjoner, slitasje i skjøter/muffer og økt sannsynlighet for lekkasje eller driftsproblemer (tettepunkt/luft). Skjulte rørføringer og innvendig rørtilstand kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser, for eksempel rørleggerkontroll og eventuelt kamerainspeksjon av avløpssystemet for å avklare tilstand og behov for tiltak.



Skjult støpejerns sluk under gulvplater i dusjrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 160 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke etablert avrenning eller lekkasjeavledning fra varmtvannsberederen ved eventuell lekkasje. Berederen er ikke tilkoblet sluk eller avløp via dryppanne, avløpsrør eller annen tilsvarende løsning for sikker avledning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ved lekkasje fra bereder, sikkerhetsventil eller tilkoblinger vil vann kunne renne fritt ut på gulv og inn i tilstøtende konstruksjoner. Dette medfører økt risiko for fuktskader på gulv, vegg, innredning og eventuelt skjulte konstruksjoner, samt risiko for sekundærskader som mugg og lukt dersom lekkasje ikke oppdages raskt. Forholdet gir dermed redusert skadebegrensning ved lekkasje.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring for varmtvannsbereder med løsning som gir kontrollert avrenning til sluk eller egnet avløpspunkt ved eventuell lekkasje.



Tilkobling til varmtvannsbereder.



Ingen sluk ved vann tilkobling.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El.skap med automatsikringer, strømmåler og jordfeilautomat. Hovedsakelig skjult installasjon.

Det foreligger dokumentasjon på elkontroll av det elektriske anlegget datert 09.01.2020. Kontrollresultatet viser at det ble avdekket feil i anlegget, og at disse i ettertid er bekreftet utbedret av registrert virksomhet.

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.
1975

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Info fra egenerklæring:

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut gamle ovner i stue og kjøkken og ett av soverommene ca. 2020. Skiftet sikringskap samtidig.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Opplysninger herunder merket 'ukjent' er ikke dokumentert av eier og har ikke latt seg verifisere ved visuell kontroll.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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

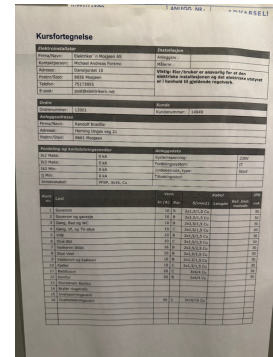
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig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

Generell kommentar

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



Sikringsskap.



kursbetegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1975.

Vurdering av avvik:

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

Normal teknisk levetid for drenering er oppgitt til ca. 20–60 år, og drensledning bør etter god praksis spyles og kontrolleres periodisk. Tilstanden er i denne saken i hovedsak vurdert på bakgrunn av alder, og det foreligger ikke opplysninger om nylig kontroll eller inspeksjon av drenssystemet.

Det er observert saltutslag på innvendig mur i kjeller og krypkjeller, og det er målt forhøyede fuktverdier på kjellerveggene, hvilket indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonene mot terreng.

Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter etablert utvendig fuktsperre/fuktsikring. Forholdet er ikke verifisert ved utvendig frigraving og kan derfor ikke bekreftes fullt ut uten nærmere undersøkelser.

Ifølge egenerklæring har boligen tidligere vært berørt av vanninntrengning i kjeller, hovedsakelig rundt 1980 og enkelte ganger i årene etter. Hendelsene skyldtes problemer med det kommunale ledningsnett i området. Kjelleren ble den gang tørket opp med vifter. Kommunen har senere utbedret rørsystemet i gaten, og etter at nye rør ble lagt etter 2020, har det ikke vært rapportert om nye problemer med vanninntrengning.

Vurderingen av utvendig fuktsikring er basert på byggets alder, synlige innvendige symptomer og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dreneringen vurderes å ha overskredet forventet levetid og bør derfor kontrolleres og eventuelt utbedres. Det er ikke registrert og på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Det er observert saltutslag og målt forhøyede fuktverdier på kjellervegger, noe som indikerer fuktpåvirkning. Selv om det ikke er opplyst om nye episoder med vanninntrengning etter utbedring av kommunalt ledningsnett etter 2020, kan fuktbelastning fortsatt forekomme avhengig av dreneringens funksjon, terreng- og overvannsforshold samt årstid.

Konsekvensen kan være skader på overflater og konstruksjoner, samt mugg-/luktproblematikk og mulig skjulte fuktskader. Tiltak: spyling og inspeksjon av drensledning (ved behov kamerainspeksjon), samt vurdering av utvendige tiltak med etablering/forbedring av fuktsikring, inkludert vorteplast mot mur, og sikring av at overflatevann/takvann ledes bort fra grunnmur. Kostnadsestimat er satt til ytterligere undersøkelser knyttet til dreneringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Saltutslag på kjeller vegg.



Innvendig i krypkjeller mot innredd kjeller rom er det stedvis synlig vorteplast.



Ingen synlig fuktsikring mot mur utvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betongstein og betong. Det er stedvis stripefundament av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noen sprekker i betongstein innvendig i krypkjelleren.

Det er også synlig armeringsjern på betongoverflaten, med tilhørende avskalling og rustdannelse. Dette indikerer at betongen har mistet sin beskyttende funksjon, og at armeringen er eksponert for fukt og oksygen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Videre korrosjon av armeringsjern kan føre til ytterligere avskalling av betong, redusert bæreevne og i verste fall fare for sammenbrudd av konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre skaden ved å fjerne løs og skadet betong, rengjøre og eventuelt behandle armeringsjern, samt påføre ny reparasjonsmørtel eller betong. Årsaken til skaden bør kartlegges og utbedres for å hindre gjentakelse.

Kostnadsestimat er satt til lokal utbedring av synlig armeringsjern samt ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i betongsten.



Skade i utvendig mur. Synlig armeringsjern.

Tilstandsrapport



Betong grunnmur.

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert ujevn planering i asfalten ved inngangspartiet og garasjen, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget og asfalten ved inngangspartiet og garasjen for å lede vann bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.



Synkeproper i asfalt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetning og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

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

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, fortetning eller brudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1975.

Vurdering av avvik:

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

Levetiden til en septiktank i glassfiber eller betong varierer vanligvis mellom 20 og 40 år, avhengig av installasjon, vedlikehold og materialkvalitet. Miljøfaktorer som jordtype, fuktighet og kjemisk innhold i avløpsvannet kan også påvirke levetiden til septiktanken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av septiktankens tilstand, da levetiden normalt er overskredet.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller eventuelt utbedre tanken kan være økt risiko for lekkasjer, tilbakeslag og forurensning av grunnvann, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og miljøproblemer.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lysåpning vinduer
Utvendig trapp
Innvendig trapp.
Radon.
Isopor

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er registrert plater som fremstår som asbestholdige brannplater, jf. byggeperiode. Det er ikke utført materialanalyse.

Asbestholdige materialer utgjør en helsefare ved bearbeiding eller skade, og det anbefales å la slike materialer være urørt eller fjerne dem i henhold til gjeldende regelverk for asbestsanering.

Det er registrert flere forhold knyttet til rekkverk, åpninger og sikring i innvendige og utvendige trapper samt på balkong/terrasse. Dette omfatter blant annet manglende rekkverk, for lave rekkverk, for store åpninger i rekkverk og mellom trinn, samt manglende håndløper i innvendig trappeløp. Forholdene tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for fall og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Risikoen er til stede ved normal bruk, og forsterkes ved glatt føre, dårlig belysning eller uoppmerksomhet.

Radonnivået i boligen er ukjent. Forhøyede radonverdier kan utgjøre en helsefare over tid.

Rom i kjeller har ikke tilstrekkelig lysflate til å oppfylle byggeforskriftens krav til rom for varig opphold. Kravet er at vindus-/lysflate skal utgjøre minimum 10 % av rommets bruksareal, noe som ikke er oppfylt. Rommene tilfredsstillende derfor ikke kravene til varig opphold når det gjelder lysforhold.

Det er ikke etablert alternativ rømningsvei fra kjeller, kun én adkomst opp.

Det er registrert åpen isopor direkte mot mur uten beskyttende overdekning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre sikringstiltak i trapper for å bedre personsikkerheten, herunder montering eller supplering av rekkverk, reduksjon av åpninger i rekkverk og mellom trinn, samt montering av håndløper i innvendig trappeløp. Det er ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav der dette ikke var påkrevd på oppføringstidspunktet, men tiltak vurderes som hensiktsmessige av sikkerhetsmessige årsaker for å redusere risiko for fallulykker.

Forholdet med rømningsvei fra kjeller oppfyller ikke dagens sikkerhetsnivå i rom med varig opphold og medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner. Det anbefales å etablere alternativ rømningsvei fra kjeller i tråd med gjeldende anbefalte løsninger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen.

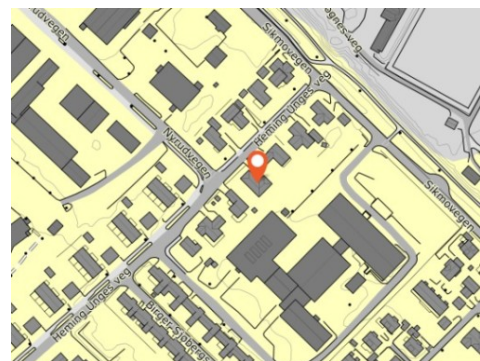
Forhøyede radonverdier kan utgjøre en helsefare over tid, og eventuelle tiltak vurderes først etter at måleresultat foreligger.

Ved brann kan isopor-materialer avgi helseskadelige gasser, og løsningen innebærer økt risiko sammenlignet med dagens anbefalte utførelse. Det anbefales å tildekke eller erstatte løsningen med materialer og utførelse som gir tilfredsstillende brann- og personsikkerhet.

For å oppfylle kravene til varig opphold må lysforholdene forbedres, eksempelvis ved etablering av større eller flere vindusflater. Manglende lysflate kan påvirke bokomfort og bruksmulighet for rommet.

Det anbefales å la asbestholdige plater være urørt dersom de er i god stand, eller å fjerne dem i henhold til gjeldende regelverk for asbestsanering.

Konsekvensen av å ikke håndtere asbestholdige materialer korrekt er økt helsefare ved eventuell skade eller bearbeiding, da asbestfibre kan frigjøres og inhaleres.



Radon - Moderat til lav aktosmhet.

Tilstandsrapport



Store åpninger mellom trinn i trapp.



Brannslukkeutstyr.



Asbest plater på vegger i garasje.



Vindu/lysflate kjeller.



Løs trapp ved bod til garasje, samt ingen rekkverk.



Synlig isopor i kjeller.



Mangler rekkverk på trapp.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
220 m²/215 m²

Enebolig: Stue, TV-stue, Lagerrom, 4 Soverom, 2 Bad, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Entré, Vindfang, Gang, 3 Bod, Teknisk rom, Badstue, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. 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 Theodor Moes veg 8 ,8661 MOSJØEN 141 m ² 1967 3 sov | 28-06-2022 | 3 200 000 | 3 470 000 | | 3 470 000 | 24 610 |
| 2 Heming Unges veg 23 ,8661 MOSJØEN 136 m ² 1972 4 sov | 19-09-2024 | 4 100 000 | 3 800 000 | | 3 800 000 | 23 171 |
| 3 Vassvegen 11 ,8661 MOSJØEN 154 m ² 1966 1 sov | 13-11-2025 | 3 500 000 | 3 375 000 | | 3 375 000 | 19 970 |
| 4 Dr.Frostads gate 57 ,8661 MOSJØEN 201 m ² 1982 2 sov | 26-01-2026 | 3 750 000 | 3 600 000 | | 3 600 000 | 17 910 |
| 5 Vangen 17 ,8658 MOSJØEN 146 m ² 1967 2 sov | 29-08-2024 | 2 800 000 | 2 930 000 | | 2 930 000 | 16 554 |
| 6 Brinken 9 ,8661 MOSJØEN 147 m ² 1957 2 sov | | 3 750 000 | 3 700 000 | | 3 700 000 | 15 745 |
| 7 Brinken 9 ,8661 MOSJØEN 147 m ² 1957 2 sov | 23-09-2024 | 3 300 000 | 3 600 000 | | 3 600 000 | 15 319 |
| 8 Nermovegen 9 ,8661 MOSJØEN 107 m ² 1969 4 sov | 06-08-2025 | 2 900 000 | 2 650 000 | | 2 650 000 | 13 250 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| -Forsikring, stipulert: | Kr. | 15 000 |
| -Avløp, Abonnement 0-300m ³ : | Kr. | 7 737 |
| -Vann, Abonnement 0-300m ³ : | Kr. | 4 252 |
| -Septik/slamavskiller: | Kr. | 1 467 |
| -Vedlikeholdskostnader stipulert. | Kr. | 25 000 |
| -Brannsyn, Feiing Årlig avgift: | Kr. | 672 |
| -Eiendomsskatt: | Kr. | 3 696 |
| -Renovasjon 240L | Kr. | 7 407 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 65 000 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 6 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 3 720 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 2 850 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 360 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 190 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 170 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 3 020 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

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. | 700 000 |
|-------------------|-----|---------|

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 700 000 |
|----------------------------|------------|----------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 700 000 |
|--|------------|------------------|

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

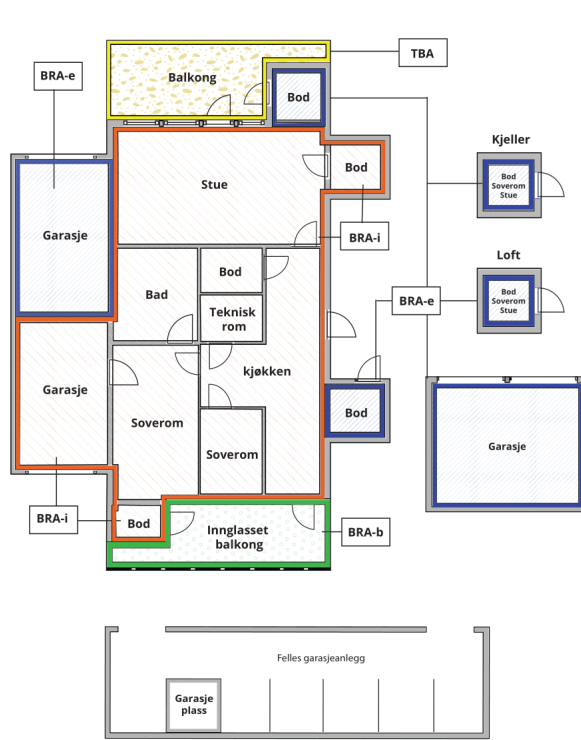
Hva er måleverdig areal?

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 bodar |
| 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 149 | 5 | | 154 | 7 |
| Krypkjeller | | | | | |
| Kjeller | 66 | | | 66 | |
| SUM | 215 | 5 | | | 7 |
| SUM BRA | 220 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Stue, tv-stue, matbod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken, entré, vindfang, gang, teknisk rom | Bod | |
| Krypkjeller | | | |
| Kjeller | Bad, badstue, bod, bod 2, uinnredet kjellerrom | | |

Kommentar

Takhøyde på rom i kjeller er 2.1m Takhøyden i rom er under forskriftskrav på 2,2 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er oppført med byggetillatelse fra Vefsn kommune datert 22.11.1974. Det foreligger fremlagte godkjente tegninger, kontrolljournaler fra 1974–1975, sluttkontroll datert 04.12.1975 og ferdigattest datert 05.12.1975.

På fremlagte tegninger er det vist kjellerrom benevnt som badstue, dusj/WC, bod og «DISP.». Det er målt romhøyde på ca. 2,10 m i disse arealene. Rommene er på tegning ikke vist som ordinære rom for varig opphold.

Det er observert at tilstøtende areal ved siden av rom benevnt «DISP.» i dag benyttes som bod/lager. På fremlagte godkjente tegninger fremstår dette arealet ikke som særskilt romsatt eller benevnt som bod, lager eller annet bruksrom.

Det er dermed observert avvik mellom fremlagte godkjente tegninger og dagens bruk/disponering av deler av kjellerarealet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens bruk av dette arealet er omsøkt eller godkjent. Forholdet kan være søknadspliktig og bør avklares med Vefsn kommune. Eventuelle krav til dokumentasjon, oppdaterte tegninger, søknad eller tiltak kan påløpe.

Helgeland Byggekontroll AS anbefaler at forholdet avklares med Vefsn kommune. Formålet er å få bekreftet om dagens bruk av arealet er i samsvar med tidligere godkjenninger, eller om det er behov for oppdaterte tegninger, søknad eller annen dokumentasjon. Eventuelle kostnader kan påløpe.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

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

| | | |
|----------------|-----------|-----------|
| SUM | | 16 |
| SUM BRA | 16 | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen inngår i det opprinnelige byggetiltaket og er omfattet av samme byggetillatelse av 22.11.1974 som boligen. Ferdigattest datert 05.12.1975 gjelder uttrykkelig for boligbygg med garasje og bod. Kommunale kontrolljournaler fra 1974–1975 viser at fundamenter og bærende konstruksjoner er kontrollert. Det fremkommer ingen merknader som tilsier avvik fra godkjente tegninger eller datidens forskrifter. Kommunale dokumenter spesifiserer ikke materialvalg i garasje/bod, noe som er normalt for perioden. Eventuelle risikoforhold knyttet til materialbruk (f.eks. mulig asbest) vurderes som helse- og vedlikeholdsspørsmål, ikke lovlighetsavvik. Garasjen vurderes som lovlig oppført i samsvar med byggetillatelse, tegninger og ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------------|---------------|
| 13.4.2026 | Kristian Dalheim Leitvoll | Takstingeniør |
| | Randolf Brattlie | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 1824 VEFSN | 103 | 1707 | | 0 | 1073.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Heming Unges veg 21

Hjemmelshaver

Brattlie Randolf A

Kommentar

Tomtearealet inneholder ca. 112m² gategrunn. Det bemerkes at gateareal er målt av takstmannen på kart, det kan forekomme avvik fra mål.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Kippermoen i Mosjøen, med nærhet til både servicefunksjoner og offentlig infrastruktur. Dagligvarebutikk ligger ca. 300 meter fra eiendommen. Videregående skole ligger ca. 150 meter unna, og sykehus ca. 250 meter fra eiendommen.

Mosjøen sentrum ligger ca. 1,1 km fra eiendommen og gir tilgang til et bredt servicetilbud. Togstasjon ligger ca. 2 km unna. Det er også kort avstand til idrettsanlegg (ca. 400 meter) og turstier/friluftsområder i nærområdet (ca. 1,1 km).

Beliggenheten vurderes som sentral i forhold til både daglige gjøremål, skole, helse og fritidstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg. Området er regulert med en kombinasjon av kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau og gatetun. Gatetun innebærer at trafikkområdet er tilrettelagt for blandet ferdsel, med prioritet for gående og syklende, og med fartsdempende utforming.

Adkomstforholdene vurderes som gode, med enkel tilknytning til øvrig vegnett og kort avstand til sentrale funksjoner.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område og omfattes av:

Reguleringsplan: Områderegulering for Kippermoen skoleområde

PlanID: 20231419

Ikrafttredelse: 08.02.2023

Reguleringsplanen åpner for flere formål i nærområdet, herunder:

Boligbebyggelse (frittliggende og konsentrert småhus)

Undervisning

Tjenesteyting

Idrettsanlegg

Samferdselsanlegg (veg, gang- og sykkelveg, fortau og gatetun)

Friområder og lekeplasser

Det foreligger ingen registrerte planforslag eller igangsatt planlegging som direkte berører eiendommen utover gjeldende reguleringsplan.

Om tomten

Tomten er registrert som én grunneiendom med et beregnet areal på ca. 1 073,8 m², jf. matrikelopplysninger. Tomten er bebygd med enebolig og tilhørende garasje.

Tomten ligger i et etablert boligområde og fremstår som normalt utnyttet for området. Eiendomsgrenser er basert på matrikel- og kartgrunnlag og er ikke kontrollmålt i forbindelse med befaring.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som gnr. 103, bnr. 1707 i Vefsn kommune. Det er ikke registrert restanser, inkassokrav eller legalpant knyttet til kommunale avgifter eller eiendomsskatt på kontrolltidspunktet.

Opplysninger om regulering, tomteareal og teknisk infrastruktur er basert på kommunale registre, og det tas forbehold om at disse kan inneholde mindre unøyaktigheter. Eventuelle rettigheter, servitutter eller andre tinglyste forhold utover dette er ikke nærmere vurdert i forbindelse med befaringen. 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

Formuesverdi

924 200

Kommentar

Beregningsgrunnlag eiendomsskatt for 2026 er kr: 3 696,-

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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.

Beskrivelse

Garasje med tilhørende bod. Gulv er utført i støpt betong på grunn, uten overflatebelegg. Utvendig dekke ved port/åpning er også av betong.

I bod i garasje er det observert sprekker i betonggulv samt lokale ujevnheter i gulvoverflaten. Det er også synlig sprekkdannelse i overgang mellom innvendig gulv og utvendig dekke. Forholdene kan indikere bevegelse eller setning i gulvkonstruksjonen. Årsak og omfang er ikke nærmere undersøkt.

Vegger er oppført som trekonstruksjoner. Det er benyttet brannhemmende plater som fremstår å være av asbestholdige materialer. I boden er veggene innvendig kledd med ubehandlet trepanel. Himling er kledd med plater og har montert fast lysarmatur. Garasjen og boden benyttes til lagring, og overflater bærer preg av normal bruk og noe tilsmussing. Det er ikke foretatt inngrep eller åpning av konstruksjoner i forbindelse med befaringen.

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



Garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 10.04.2026 | | Gjennomgått | | Ja |
| Egenerklæringsskjema | 24.04.2026 | | Gjennomgått | | Ja |
| EI-kontroll | 09.01.2020 | | Gjennomgått | | Ja |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 30.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



HELGELAND BYGGEKONTROLL AS
V/Hege Sende
C.M. Havigs gate 5 B
8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Heming Unges veg 21, 8661 MOSJØEN.

Navn nettkunde: BRATTLIE RANDOLF A
Målernummer: 6970631404875653
Anlegget ble sist kontrollert: 09.01.2020
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør