





Tilstandsrapport

 Hel sekjonert tomannsbolig
 Finnskoggata 32A , 8663 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 gnr. 104,104, bnr. 390,390, snr. 1,2

Markedsverdi

6 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 20914-4711

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: AB1509

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås



**MO
TAKST**

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås

Uavhengig Takstingeniør

marius@motakst.no

472 67 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	281 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	281 m ²
Totalpris	6 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hel sekjonert tomannsbolig

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

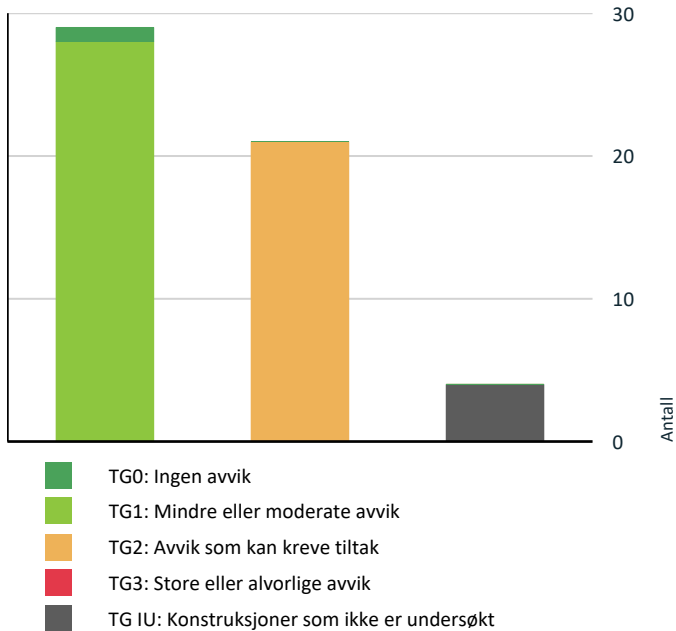
Det foreligger godkjente tegninger som er i samsvar med dagens planløsning. Det bemerkes imidlertid at rommene i loftetasjen, som i dag benyttes som soverom, i godkjente tegninger er angitt som disponible rom. Disse rommene er dermed ikke godkjent for varig opphold, herunder bruk som soverom.

Videre er trappen mellom kjelleretasjen og 1. etasje tettet igjen. Dersom kjelleretasjen skal benyttes til rom for varig opphold, stilles det krav om intern adkomst mellom etasjene. Uten slik adkomst vil kjelleretasjen bli vurdert som en egen boenhet, noe som ikke er i samsvar med gitt tillatelse.

Det må derfor etableres intern forbindelse mellom 1. etasje og kjelleretasjen for å oppfylle krav til adkomst. Dette er en forutsetning for at kjelleretasjen lovlig skal kunne benyttes til varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hel sekjonert tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er sprekker i enkelte vinduer.
Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.
Enkelte vinduer er noe slitte.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er noe ufagmessige detaljer rundt kjellerdør.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere fliser i kjelleretasjen er løse, og det er noe glipper i gulv.
Enkelte overflater har stor bruksslitasje og mindre skader.
Det er løse lister enkelte steder.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 20 mm.

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

Målt avvik i 2.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 9 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Målt avvik i loftetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.

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

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

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

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggbokse med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggbokse med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

! Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Trappen mellom 1. etasje og loftetasje har noe slitasje og sår etter bruk av brodder.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i fasadeplaten utenpå muren.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtromsbelegget er av eldre dato og har passert forventet levetid. Eldre våtromsbelegg er generelt mer utsatt for oppsprekking, slitasje og svekkelse i skjøter og tilslutninger. Dette øker risikoen for at fukt kan trenge gjennom belegget og føre til lekkasje til underliggende og tilliggende konstruksjoner. Skader som følge av slike lekkasjer utvikler seg ofte over tid og kan være skjulte, noe som kan medføre omfattende følgeskader før de oppdages. Tilstanden tilsier derfor økt risiko for svikt i tettesjiktet.

! **Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.
Det er benyttet dampsperre i veggen mellom varme rom. Dette kan føre til fuktproblemer, da dampsperre mellom oppvarmede rom kan hindre naturlig uttørking og føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

! **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet. Kravet til 25mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivaretatt.

! **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

- !** Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- !** Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !** Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Tilstandsrapport

HEL SEKJSONERT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Bygningen ble registrert tatt i bruk den 26.01.1951.

Anvendelse
Boligen var ved befaring utleid.

Standard
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

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

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Type takteking: Steinbelagte takpanner av stål.
Årstall: 2021 i flg. tidligere salgsopplysninger.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: 2021 i flg. tidligere salgsopplysninger.

Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende adkomst.



! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp av metall fra 2021 i flg. tidligere salgsopplysninger.
Fastmontert takstige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

I følge tidligere salgsopplysninger er det isolert med 10 + 5 cm Glava. Arbeidet ble utført i 2021.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av ukjent type.

Takkonstruksjonen er i følge tidligere salgsopplysninger 15+10 cm isolasjon. I trappegangen er det opplyst å være kun 10 cm isolasjon.

Adkomst til knekott via luker i knevegger.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsmulighet, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er sprekker i enkelte vinduer.

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

Enkelte vinduer er noe slitte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres sprekker i vinduene for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader.

Beslag under vindu bør utbedres med oppbrett mot vindussmyg for å forhindre at vann trenger inn bak kledningen, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Slitte vinduer bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å sikre tilstrekkelig funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør 1. etasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags sideglassfelt.

Terrassedører: Malte isolerte dører med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør kjelleretasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdører leiligheter: Hvitmalte brann og lyddører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er noe ufagmessige detaljer rundt kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres utbedringer av de ufagmessige detaljene rundt kjellerdøren for å sikre korrekt funksjon og hindre fukt- eller varmetap. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for inntrenging av fukt, trekk og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser på ca. 8 m² i 1. etasje og 2. etasje med impregneret stående rekkverk. Rekkverkene har en høyde på ca. 99 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dører fra stuene.

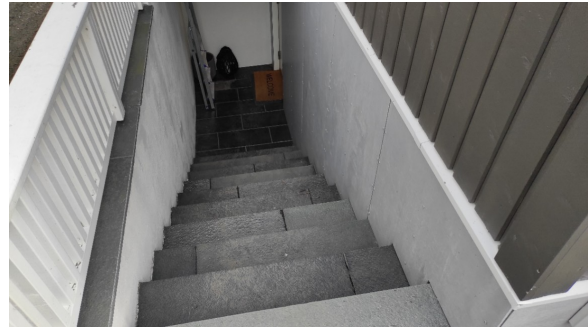


TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av mur/betong til kjelleretasje og hovedinngangsdør.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TC 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og flis.
Veggene har malte plater.
Himlingene har malte plater.

Vurdering av avvik:

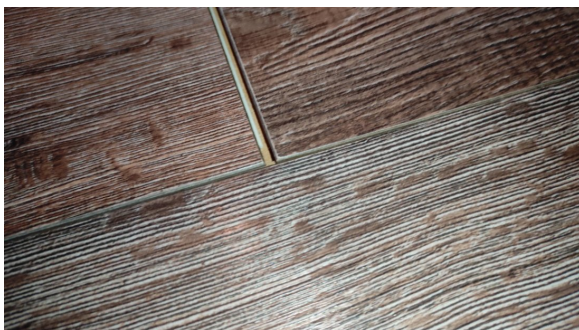
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere fliser i kjelleretasjen er løse, og det er noe glipper i gulv.
Enkelte overflater har stor bruksslitasje og mindre skader.
Det er løse lister enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med løse fliser, glipper i gulv, stor bruksslitasje og løse lister bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid på overflatene og forringet bokomfort.



TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 20 mm.

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

Målt avvik i 2.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 9 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Målt avvik i loftetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne alder, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av påviste avvik er redusert brukskomfort og risiko for skjevheter i gulv, som over tid kan føre til økt slitasje på konstruksjonen og eventuelle følgeskader.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.

Type: Lukkede vedovner i 1. etasje og 2. etasje.

Alder: Ukjent.

Sotluke montert i kjelleretasjen.

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

I følge tidligere salgsoppgave er pipe og ildsted sist kontrollert i 2021, og det ble ikke påvist avvik.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjelleretasjen er delvis innredet og delvis uinnredet.

Hulltaking ble utført mot terreng fra (stuen).

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

Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.



TG-2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tett tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til 1.etasjen.

Tett tretrapp som strekker seg fra 1. etasje til loftetasje.

Vurdering av avvik:

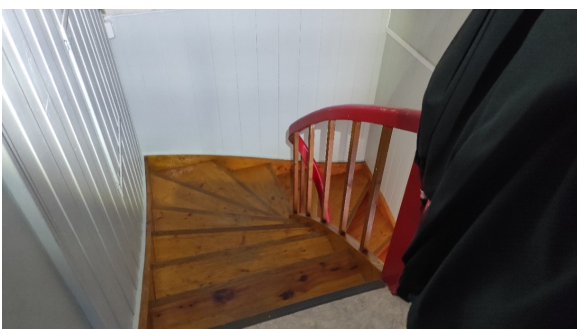
- Det er påvist andre avvik:

Trappen mellom 1. etasje og loftetasje har noe slitasje og sår etter bruk av brodder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av trappen må påregnes.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte formpressede dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Våtrommet har ukjent alder.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater.
Himlingen har himlingsplater.

Veggoppbyggingen av veggene med malingsystem er ukjent.

Et malingsystem for vegger i våtrom består av grunning/lim, impregneret glassfibervev eller tapet (non-woven fibertapet) og maling. I tillegg skal systemet være prøvd og dokumentert sammen med en sparkelmasse for våtrom og en fugemasse for bruk ved rørgjennomføringer.

Malingsystemet skal være prøvd og dokumentert etter prøvemetoder og krav i henhold til ETAG 022, Anneks H.

Monteringsanvisning fra produsent skal foreligge.

Det anbefales å forsøke å innhente dokumentasjon på oppbyggingen av badet, dersom malingsystemet er feil oppbygd vil det være fare for fuktskader i våtsonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

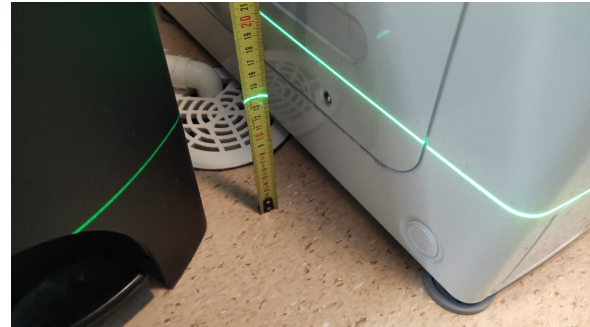
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, badromspanel og våtromsplater skal det monteres veggboks med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør monteres veggbokser med tilhørende mansjett eller tetningsring i henhold til monteringsanvisningen for å sikre vanntett utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsoner.

Mangelfull tetting gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (kjøkken og yttervegg).

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av bygningsmessige hindringer.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Våtrommet har ukjent alder.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater.

Tilstandsrapport

Himlingen har himlingsplater.

Veggoppbyggingen av veggene med malingsystem er ukjent.

Et malingsystem for vegger i våtrom består av grunning/lim, impregneret glassfiberrev eller tapet (non-woven fibertapet) og maling. I tillegg skal systemet være prøvd og dokumentert sammen med en sparkelmasse for våtrom og en fugemasse for bruk ved rørgjennomføringer.

Malingsystemet skal være prøvd og dokumentert etter prøvemetoder og krav i henhold til ETAG 022, Anneks H.

Monteringsanvisning fra produsent skal foreligge.

Det anbefales å forsøke å innhente dokumentasjon på oppbyggingen av badet, dersom malingsystemet er feil oppbygd vil det være fare for fuktskader i våtsonen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggboks med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør monteres veggbokser med tilhørende mansjett eller tetningsring i henhold til monteringsanvisningen for å sikre vanntett utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsoner.

Mangelfull tetting gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørbladet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (kjøkken og yttervegg).

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av bygningsmessige hindringer.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Våtrommet har ukjent alder.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling har malt strie.

Veggoppbyggingen av veggene med malingsystem er ukjent.

Et malingsystem for vegger i våtrom består av grunning/lim, impregneret glassfibervev eller tapet (non-woven fibertapet) og maling. I tillegg skal systemet være prøvd og dokumentert sammen med en sparkelmasse for våtrom og en fugemasse for bruk ved rørgjennomføringer.

Malingsystemet skal være prøvd og dokumentert etter prøvemetoder og krav i henhold til ETAG 022, Annex H.

Monteringsanvisning fra produsent skal foreligge.

Det anbefales å forsøke å innhente dokumentasjon på oppbyggingen av badet, dersom malingsystemet er feil oppbygd vil det være fare for fuktskader i våtsonen.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

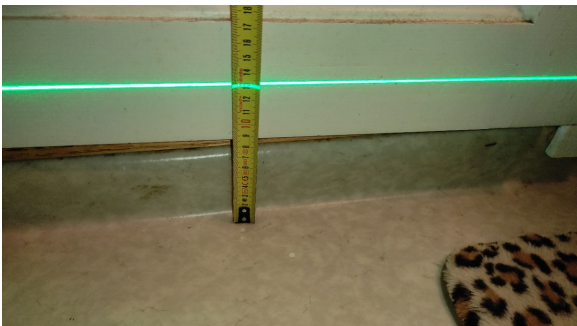
Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Våtromsbelegget er av eldre dato og har passert forventet levetid. Eldre våtromsbelegg er generelt mer utsatt for oppsprekking, slitasje og svekkelse i skjøter og tilslutninger. Dette øker risikoen for at fukt kan trenge gjennom belegget og føre til lekkasje til underliggende og tilliggende konstruksjoner. Skader som følge av slike lekkasjer utvikler seg ofte over tid og kan være skjulte, noe som kan medføre omfattende følgeskader før de oppdages. Tilstanden tilsier derfor økt risiko for svikt i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende gang.

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

Vurdering av avvik:

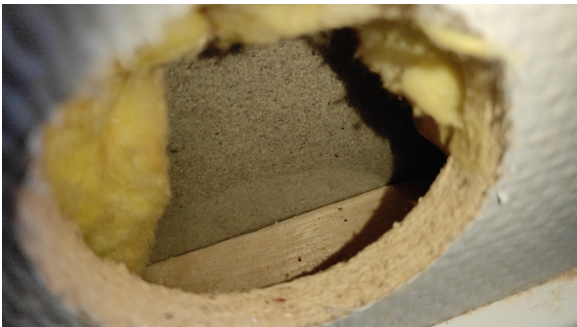
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det er benyttet dampsperre i veggen mellom varme rom. Dette kan føre til fuktproblemer, da dampsperre mellom oppvarmede rom kan hindre naturlig uttørking og føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre eller fjerne dampsperran i veggen, da bruk av dampsperre i våtromsvegg kan føre til at fuktighet fanges mellom tettesjiktene. Dette øker risikoen for kondens og fuktskader i konstruksjonen.



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Våtrommet har ukjent alder.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromsplater.
Sparklet og malt gips i himlingen.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse.



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

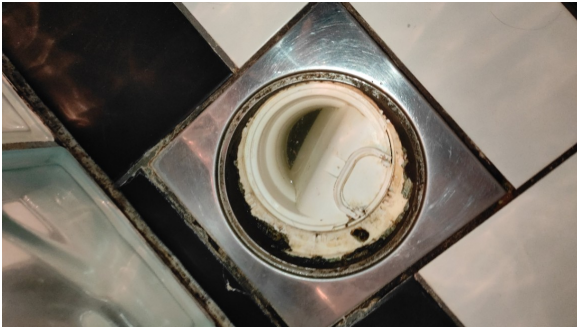
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet. Kravet til 25mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivaretatt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til at vannskader ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbladet.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt men det er ikke mulig å gjennomføre fuktmåling på grunn av betongkonstruksjon.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av bygningsmessige hindringer.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.

Fuktsøk:

Det ble utført fuktsøk ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert i området rundt sluket og vegger. Forhøyede fuktverdier i dusjsonen på flislagte bad er mer eller mindre normalt. Dette da fuktigheten kan samles opp i flislimet, og bruker lang tid på å tørke ut.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG I Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og koketopp. Det ble utført fuktstøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og koketopp. Det ble utført fuktstøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integriert komfyr og koketopp. Det ble utført fuktspøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integriert komfyr og koketopp.

Tilstandsrapport

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



KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og plast.
Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendige vannledninger av kobber er passert, bør anlegget kontrolleres av fagperson for å vurdere behov for utskiftning. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberedere på ca. 200L montert i kjelleretasjen. Det er ikke kontrollert hvilken bereder som fører til hvilken etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannsberedere. Manglende korrekt tilkobling medfører økt risiko for varmegang og brann.

Tilstandsrapport



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 plassert i kjelleretasje, 1. etasje, 2. etasje og loftetasje.

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.

El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Tildigere eier opplyser i egenklæring at deler av installasjonen er utført på egeninnsats, men at han har fagbrev som elektriker.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

Nei Tildigere salgsplysninger tilsier at det ble utført sikkerhetskontroll av elektriske installasjoner den 28.09.2018 av DLE uten funn av feil og mangler som krevde videre oppfølging.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

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

Nei

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

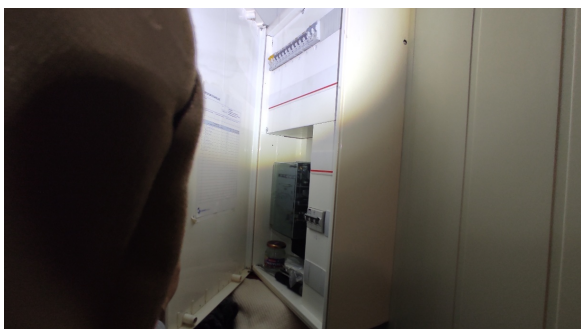
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

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

TG1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra 2023 utført av firma i flg. eier.

Ukjente masser rundt boligen.

Tilstandsrapport

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

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

Tilstandsgrad er satt utelukkende ut fra alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av isolert betong. Grunnmuren er opplyst å være isolert i 2012.

Yttervegger i kjelleretasje er kledd innvendig samt at det er montert plater på utsiden, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede og isolerte vegger er ikke mulig å besikte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i fasadeplaten utenpå muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i fasadeplaten bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av ukjent materiale via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent materiale via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 1994 i flg. tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

281 m²/281 m²

Hel sekjsonert tomannsbolig: 6 Gang, 7 Soverom, 4 Bad/vaskerom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Stue/kjøkken, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 100 000

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 7 800 000

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

6 100 000

Konklusjon markedsverdi

6 100 000

Markedsvurdering

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

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kirkegata 46 ,8656 MOSJØEN 185 m ² 1907 3 sov	05-07-2022	3 350 000	3 100 000		3 100 000	16 757
2 Wergelandsvegen 1 ,8657 MOSJØEN 252 m ² 1935 4 sov	08-03-2026	5 990 000	5 400 000		5 400 000	17 197
3 Ibsens gate 6A ,8657 MOSJØEN 128 m ² 1959 4 sov	06-08-2025	3 200 000	2 900 000		2 900 000	17 901
4 Holbergs gate 5 ,8657 MOSJØEN 195 m ² 1954 4 sov	07-10-2025	5 890 000	5 475 000		5 475 000	20 583
5 Chr. Qvales gate 33 ,8656 MOSJØEN 208 m ² 2002 4 sov	03-12-2024	4 950 000	4 700 000		4 700 000	22 596
6 Finnskoggata 22B ,8663 MOSJØEN 109 m ² 2017 4 sov	14-11-2022	3 300 000	3 200 000		3 200 000	29 358
7 Finnskoggata 22C ,8663 MOSJØEN 104 m ² 2017 2 sov	28-04-2025	3 450 000	3 450 000		3 450 000	30 804
8 Jernbanegata 8D ,8657 MOSJØEN 121 m ² 1992 3 sov	12-05-2022	3 500 000	4 100 000		4 100 000	33 884

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	14 312
Kommunale avgifter:	Kr.	23 536
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	98 000

Teknisk verdi bygninger

Hel sekjsonert tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 080 000
Sum teknisk verdi - Hel sekjsonert tomannsbolig	Kr.	6 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 800 000

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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 800 000
--	------------	------------------

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

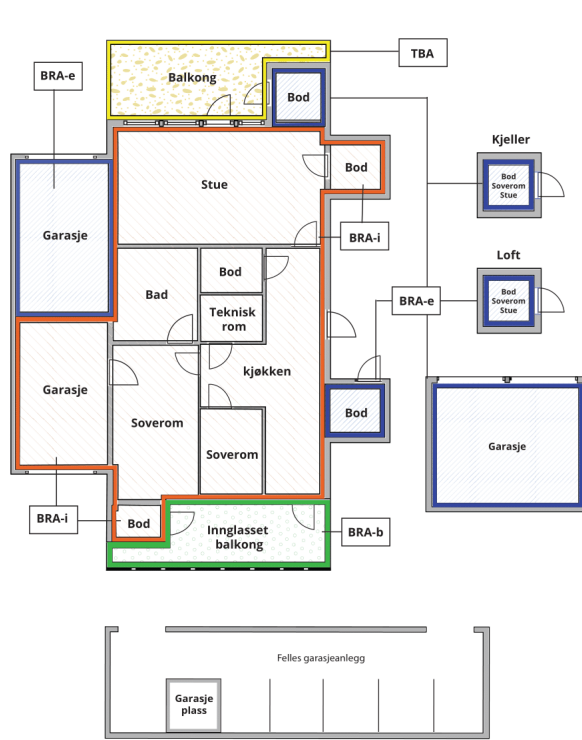
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Hel seksjonert tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	83			83	
2. etasje	83			83	8
Loftetasje	40			40	8
Kjelleretasje	75			75	
SUM	281				16
SUM BRA	281				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, felles trappegang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken, felles trappegang		
Loftetasje	Felles trappegang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjelleretasje	Gang, bod 1, bod 2, bad/vaskerom, bod 3, soverom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger som er i samsvar med dagens planløsning. Det bemerkes imidlertid at rommene i loftetasjen, som i dag benyttes som soverom, i godkjente tegninger er angitt som disponible rom. Disse rommene er dermed ikke godkjent for varig opphold, herunder bruk som soverom.

Videre er trappen mellom kjelleretasjen og 1. etasje tettet igjen. Dersom kjelleretasjen skal benyttes til rom for varig opphold, stilles det krav om intern adkomst mellom etasjene. Uten slik adkomst vil kjelleretasjen bli vurdert som en egen boenhet, noe som ikke er i samsvar med gitt tillatelse.

Det må derfor etableres intern forbindelse mellom 1. etasje og kjelleretasjen for å oppfylle krav til adkomst. Dette er en forutsetning for at kjelleretasjen lovlig skal kunne benyttes til varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Marius Høgås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	390		1	366.5 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Finnskoggata 32A

Hjemmelshaver

Solem Vegard

Kommentar

Merk at tomtearealet er felles for begge seksjoner, tomtens totale areal er 733 m2.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	390		2	366.5 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Finnskoggata 32A

Hjemmelshaver

Solem Vegard

Kommentar

Merk at tomtearealet er felles for begge seksjoner, tomtens totale areal er 733 m2.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert og rolig boligområde i Mosjøen, med kort avstand til sentrum. Området består i hovedsak av eneboliger og mindre boligbebyggelse, og fremstår som familievennlig og oversiktlig.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Mosjøen sentrum byr på et variert utvalg av handel, kaféer og offentlige tjenester. Det er også kort vei til kollektivtilbud og gode kommunikasjoner til øvrige deler av kommunen.

Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter med turterreng, lysløyper og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Området gir dermed gode muligheter for en aktiv livsstil både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er avsatt til Boligbebyggelse iht. kommunedelplan for Mosjøen, plan-ID 1824D1017. Ikrafttredelse 21.06.2017.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Eiet tomt som har ett areal på ca. 733 m².

Kommuneplan

Mosj KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.

Ikrafttredelse 10.12.2008.

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren 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.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

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

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med sandstrødde profilerte stålplater.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
794 700	2026	I følge opplysninger gitt av Vefsn Kommune.

Forsikring

Selskap Ukjent	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 20 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Bilder	27.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	27.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	16.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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.