

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Egedes gate 43, 8656 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103,103, bnr. 817,817, snr. 1,2

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 412 m² BRA-i: 341 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 22412-1100

Referansenummer: OT1329

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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

Norsk takst

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



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

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

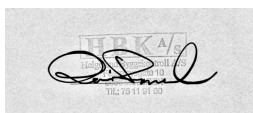
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	412 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	341 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Plantegninger for kjeller er fra kommunens arkiver 2002, stemmer ikke med dagens bruk.

Seksjon 1 bod nr. 5 er i dag soverom med utvendig lysgrav, dør fra kjellerstue til resten av kjeller er ikke inntegnet på plantegninger. Seksjon 2 er endret, bod 2 og 3 er i dag toalettrom, vaskerom er avdelt og sammenslått til bod 1.

Plan i 1 etg. stemmer ikke med godkjente tegninger, dør i entre mot gang seksjon 2 er stengt.

Plan 2 Etg. stemmer med dagens løsning.

Loft tilhørende seksjon 2 avviker fra tegning, loftsrommet brukes i dag til hybler/overnatting. Rommene er ikke godkjent for overnatting.

Bod på hybel mot sør brukes til soverom (avslag på søknad om innredning av kvist 1957)

Kjeller har tilkomst mellom seksjoner, dør er ikke brannsertifisert.

Takstingeniør har ikke mottatt informasjon på/om etasjeskille/vegger mellom seksjoner er utført som brannskille.

Loft tilhørende seksjon 2 innehar ikke store nok vinduer for rømning. Rømningsvinduer må ha fri høyde på minimum 0,6 m. og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m.

Forskriftskrav "Er det over 5 meter fra underkant av vindu til bakkeplan, er det krav om brannstige med ryggbøyle eller godkjent utvendig trapp". Det er målt 7 m fra underkant vindu mot nord til bakkeplan, brannstige som er montert innehar ikke godkjent ryggbøyle.

Soverom i kjeller innehar ikke nok dagslys grunnet størrelse på vindu. kravet er at rommets lysflate utgjør min. 10% av rommets bruksareal. Rømningsvei om vinteren. Lysgrava skal kunne brukes om vinteren og må sikres mot tildekking av snø. Snømåking regnes ikke som tilstrekkelig. Et aktuelt tiltak kan være å montere takutstikk over lysgrava. Takhøyden i rom er under forskriftskrav på 2,2 meter.

Helgeland Byggekontroll anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer.

Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen vil tilkomme. Det må også påregnes inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, og kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden er ikke meldingspliktig til kommune og således ikke krav til tegninger.

Garasje

Beskrivelse av eiendommen

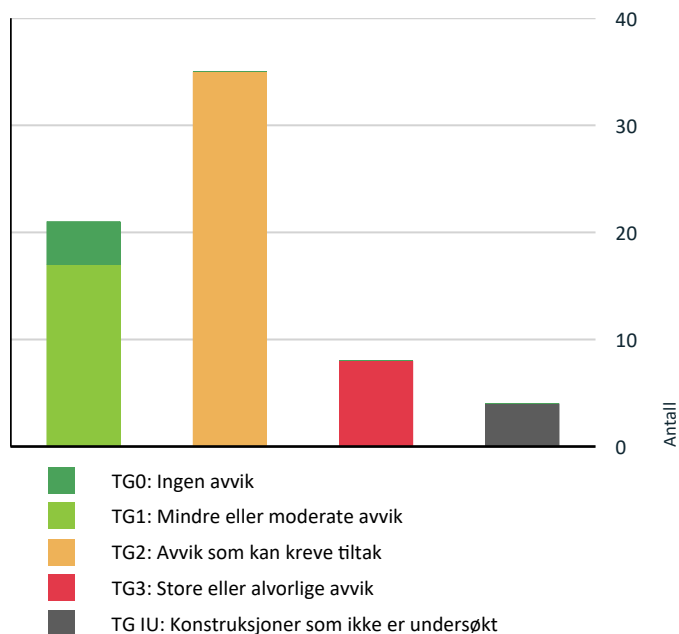
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Søknad og tegning fra 1986 viser oppføring av carport mot nord, i dag er det innredet med isolerte vegger og brukes til verksted/lagring. Ytterligere undersøkelser til kommunen anbefales.

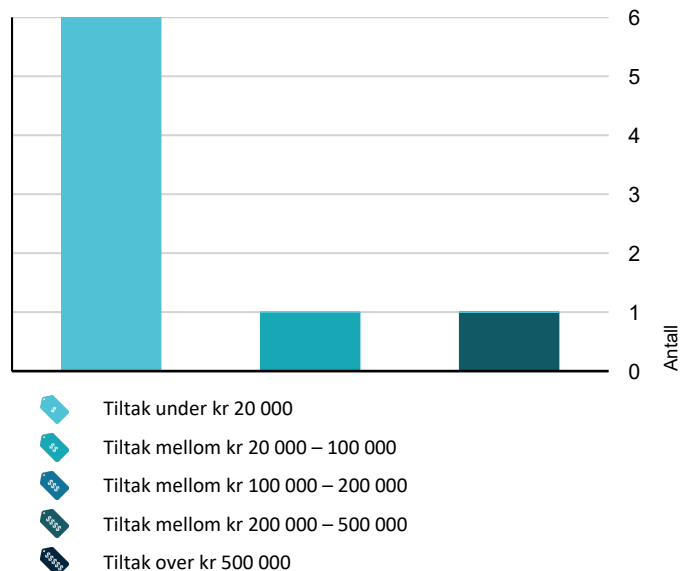
Det bemerkes at garasjedel mot vest står nærme eller over tomtegrensen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille Seksjon 2	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted - Seksjon 2.	Gå til side
!	Kjøkken > Loft (seksjon 2) > Kjøkken sør > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 (seksjon 2) > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller (seksjon 1 og 2) > Vaskerom (seksjon 1) > Generell	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller (seksjon 1 og 2) > Toalettrom (seksjon 2) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Terrasse for seksjon 1.	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller (seksjon 1 og 2) > Vaskerom (seksjon 1) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking - Utbygg mot vest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - Seksjon 2. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - Seksjon 2. loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - Seksjon 2 kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Seksjon 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Seksjon2. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Seksjon 2. [Gå til side](#)
Hybler.
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loft (seksjon 2) > Kjøkken nord > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loft (seksjon 2) > Kjøkken nord > Avtrekk [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Etasje 2 (seksjon 2) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 (seksjon 2) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 (seksjon 2) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 (seksjon 2) > Bad (hybel) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 (seksjon 2) > Bad (hybel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 (seksjon 2) > Bad (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 (seksjon 2) > Bad (hybel) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1. (Seksjon 1) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1. (Seksjon 1) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1. (Seksjon 1) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1. (Seksjon 1) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1951

Kommentar
Byggesøknad

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

1977	Tilbygg	Tilbygg stue for seksjon 1. Ferdigattest datert 15.08.1977
2001	Modernisering	Utbedring etter vannskade.
2002	Modernisering	Modernisering rør, rørskap og rør i rør.
2002	Modernisering	Folie i gulv for gulvvarme i deler av gangen, kjøkken og stuen. (seksjon 1)
2002	Modernisering	Renovert elektrisk iht. egen erklæring.
2002	Tilbygg	Tilbygget inngang og bad. Ferdigattest datert 18.07.2002
2010	Tilbygg	Tilbygget balkong mot sør.
2019	Modernisering	Vannlekkasje bad seksjon 2. (hybel). Bytte av fliser, membran. Nytt dusjkabinett og toalett.
2025	Modernisering	Ny varmepumpe for seksjon 1 og 2. (stue).
2025	Modernisering	Ny VVS bereder for seksjon 1.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det bemerkes at det er umulig å vurdere taktekking på grunn av snødekt tak. Taket er derfor vurdert ut fra alder og materiale. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



Taket var snødekt på befaringsdagen.

Taktekking - Utbygg mot vest

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det bemerkes at det er umulig å vurdere taktekking på grunn av snødekt tak. Taket er derfor vurdert ut fra alder og materiale. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Takvinkel er målt til ca. 7 grader.
Takvinkel for stål/aluminiumsplater krever min.10 graders fall med mindre undertak er godkjent som tekking som feks. asfaltundertaksbelegg som tåler lavere takvinkler og gir økt sikkerhet mot vanninntrenging.
Type undertak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få vurdert takets tilstand og utførelse av en fagperson når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skader eller feil.

For liten takvinkel i forhold til valgt tekking kan medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Videre bør det vurderes tiltak for å sikre at taktekking og undertak er egnet for takets vinkel, for å unngå fremtidige lekkasjer og skader.

Tilstandsrapport



Snødekt tak på befaringdagen.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i foliert stål. Takstige til pipe og pipebeslag. Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaring. Det antas at alle nedløpsrør er bortledet i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

BF 1965 Kap. 45 - Tak, takrenner og nedfallsrør: Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skader, skal taket ha snøfanger e.l.

Tak på utbygg mangler snøfangere.
Det er manglende tilkobling av utkast.
Det mangler bue over pipehatt.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta krav til sikkerhet og hindre fare for snø- og isras, som kan medføre personskade eller skade på eiendom.

Manglende tilkobling av utkast må utbedres for å sikre korrekt bortledning av vann og redusere risiko for fuktskader.

Det bør monteres bue på pipebeslag for å forhindre at regnvann trenger ned i skorsteinen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på pipen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende snøfangere på tilbygg mot vest



Manglende tilkobling av nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ved inngangspartiet er veggen kledd med MDF-plater.

Det er fra bakkeplan og terrassen i 2. etasje foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke observert synlig musesperre for tilbygget del mot vest. Ved inngangspartiet er det benyttet MDF-kledning, som ikke er egnet for utvendig bruk, og det er registrert svellinger i denne kledningen. Lusing etablert bak kledningen medfører begrenset lufting, noe som ikke er i henhold til anbefalingene.

Anbefalt luftespalte bak kledning: Nødvendig åpningsareal avhenger av forhold som kledningstype, vegghøyde og slagregns påkjenning, men samlet åpningsareal bør som regel tilsvare en kontinuerlig spalte på minst 5 mm.

Kledning mot trapp for inngangsparti er etablert nær marknivå. Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, samt montering av musesperre i nedre kant av konstruksjonen, for å redusere risiko for fuktskader og inntrenging av skadedyr.

MDF-kledning ved inngangspartiet bør skiftes ut med egnet utvendig kledning for å unngå videre svelling og forringelse av fasaden.

Spredte råteskader i bordkledningen bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Kledningsbord mot trapp ved inngangsparti bør ha tilstrekkelig avstand til terreng (minst 300 mm) for å unngå skader og misfarging fra vannsprut. Manglende avstand øker risikoen for fuktskader og redusert holdbarhet på kledningen.



Stedvis sprukket og værslitt kledning



Kledningsbord mot hovedinngangstrapp



Manglende musebånd.



Stedvis råteskader i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med fritt opplagte bjelker C/C 80 cm med trobord. Type undertak er ikke kjent. Konstruksjonen er kun inspisert ved knekott i loftsetasjen. Det bemerkes at det ikke er tilkomst til resterende konstruksjon da denne er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen synlig ventilering av takkonstruksjonen for den gjenbygde delen. Stedvis begrensede luftespalter fra raftkasser.

Stedvis svertesopp/misfarging av treto. Det ble ikke registrert forhøyede verdier ved fuktmåling mot tro på befaringsdagen. Misfargingen stammer fra før taket ble byttet, ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterligere undersøkelser av den gjenbygde delen av konstruksjonen anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



Knekott i loftsetasjen.

Takkonstruksjon Tilbygg mot vest.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Oppbygging av takkonstruksjonen er ikke kjent, undertak er ukjent. Det er ikke tilkomst til takkonstruksjonen (kaldloft) Området er derfor ikke undersøkt.

Årstall: 1977 Kilde: Eier

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer er fra forskjellige tidsepoker: henholdsvis 1973, 2001 og 2020.

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. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 kan inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Kjellervinduer mangler underbeslag.

Vinduer mangler overbeslag.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør monteres underbeslag på kjellervinduer og overbeslag på øvrige vinduer for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader.

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

Enkelte vinduer i boligen må på sikt påregnes utbyttet, og det anbefales overflatebehandling av værslitte vinduer for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader.



Manglende beslag over vinduer.



Missfarging fra kondens, stuevindu 2. etg



Malingsavlassing på foringer/karm. Vindu soverom i 2. etg

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Ytterdører er fra 2001, balkongdører er fra 2001 og ca. 1973 ifg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Balkongdører mangler beslag i øverkant.

Balkongdør i 1. Etg. er værslitt har sprekker i treverket i nedkant av døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag over dører, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje rundt døren og i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Balkongdør 2. Etg.



Balkongdør 1. Etg.



Værslitt overflate dør 1. Etg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er oppført i treverk, fundamentert på søyler av tre, med dekke av impregnerte bord og rekkverk med liggende kledning. Undersiden mot felles inngang er kledd med profilerte stålplater som fungerer som dryppstopp.

Konstruksjonen ble kun begrenset inspisert grunnet snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Rekkverket bør rettes opp, og håndlisten samt øvrig trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut der det er sprekker og værslitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusert sikkerhet.

Ytterligere undersøkelser av balkongen anbefales når det er snøfritt.



Skjevheter i rekkverk



Høyde rekkverk.

Terrasse for seksjon 1.

Terrassen for seksjon 1 med utgang fra stuen er fundamentert på terreng med impregnerte materialer. Det bemerkes at terrassen er oppført på fellesareal og ikke inngår særskilt for sesjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende inspeksjon kan medføre at skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport



Terrassen var snødekt på befaringsdagen

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp med utgang fra stuen i 1. Etg.

Flislagt betongtrapp med varmekabler som hovedinngangstrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis bom i flis samt siliconering i fuge for hovedinngangstrapp.

-Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kunne sprekke pga. manglende understøttelse (flislim).
Stedvis missfarging mot opptrinn fra fugging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om fliser med bom skal skiftes ut, eller om det er tilstrekkelig med jevnlig kontroll.

Konsekvensen av bom i flis er økt risiko for at flisene kan sprekke eller løsne ved belastning, noe som kan føre til ytterligere skader på trappen og behov for reparasjon.

Missfarging mot opptrinn fra fugging bør også følges opp, da dette kan indikere fuktproblematikk eller feil i utførelsen.



Silicon i fuger/bom i flis



Hovedinngangstrapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Seksjon 1:

Innendig er det gulv av parkett, laminat og teppebelegg. Flis i yttergang.

Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt gips og malte plater.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.
Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekker i fuger i gangen, stedvis tørkesprekker i skjøte parkett/laminat.

Sprekk i fuger og bom i flis bak vedovn i hovedetasjen.

Enkelte tørkesprekker i veggpanel i kjeller.

kul i gulvbelegg i gangen i kjeller.

Det er registrert knirk i gulvet i stuen og i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte overflater kan vurderes utbedres eller skiftes der det er registrert sprekker, bom i flis, tørkesprekker og ujevnheter, for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom slike avvik ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje.



Tilstandsrapport



Sprekke i fuge/bom i flis.



Stedvis tørkesprekker i skjøte på laminat og parkettgulv



Tørkesprekk veggpanel, kjeller.

Overflater - Seksjon 2.

Innvendig er det gulv av parkett og vinylbelegg. Veggene har trepanel mdf-plater og strie/tapet. Innvendige tak har malte plater og panel.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater

Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte gulvlister mangler i loftsetasjen, glippe mellom gulvlist og gulv mot søyle i stuen.

Manglende avslutning mellom gulv/vegg mot balkongdør. Enkelte luftblærer i hjørner på tapet/strie. Parkett på stuen er stedvis ikke montert i henhold til leggeanvisning, da skjøtene er plassert for nær hverandre.

Løs tapetskjøte på soverom mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres manglende gulvlister og utbedres glipper mellom gulvlist og gulv for å sikre et tilfredsstillende resultat og hindre oppsamling av støv og smuss.

Overflater fungerer med dagens tilstand. Enkelte utbedringer kan vurderes.



Manglende avslutning mot dørterskel.



Luftblærer hjørne på strie.



Skjevheter i veggpanel, loftsetasje.

Tilstandsrapport



Stedvis manglende gulvlister.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Seksjon 1.

Hovedetasje stue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 7 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 10 mm.

Underetasje, kjellerstue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 9 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 8 mm.

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



Planavvik stue.



Planavvik stue.

TG 3 Etasjeskille Seksjon 2

2 etg: Planavvik i stuen innenfor 2 meter er ca. 9 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 17 mm.

Loftsetasje: Planavvik i hybel mot nord innenfor 2 meter er ca. 22 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 34 mm.

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

Vurdering av avvik:

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

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.

Det anbefales å vurdere oppretting av gulv ved eventuell oppussing, for å redusere høydeforskjeller og oppnå bedre komfort og funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre planavvikene er økt risiko for ujevn slitasje, redusert bokomfort og utfordringer ved fremtidig innredning eller bruk av rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

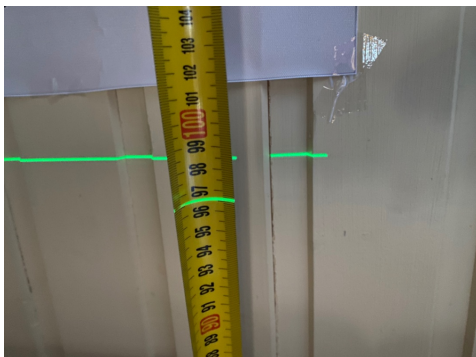


Måling av planavvik, hybel mot nord.



Planavvik innenfor 2. meter.

Tilstandsrapport



Planavvik gjennom hele rommet.

Pipe og ildsted

Seksjon 1:

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Sotluke er plassert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevangen er ikke synlig på soverommet, noe som medfører usikkerhet om tilstanden på denne delen av pipa.

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.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Andre tiltak:

Pipevangen bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon.
Manglende tilgang til pipevangen medfører risiko for skjulte skader eller feil, noe som kan føre til brannfare eller redusert levetid på pipa.

Kostnadsestimatet gjelder synliggjøring av pipevange.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedovn plassert i stuen

Pipe og ildsted - Seksjon 2.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Sotluke omplassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Dør til seksjon 1 er montert nær sotluke.

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

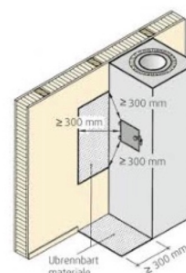
Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale, for eksempel ved å flytte dør eller montere beskyttende plate, for å oppfylle krav om minimum 30 cm avstand.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brannspredning ved pipebrann, da brennbart materiale kan antennes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sotluke.



Beskrivelse av forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Vedovn, leilighet seksjon 2.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har teppe, har belegg og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt mot ytterveggen fra soverom mot vest mot terrenget. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellerulv.

Ved hulltaking ble det registrert 26.3% -Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater. Drenering etc. er ukjent og ut fra alder er det påregnelig med kapilærøppug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Konsekvens/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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken, samt vurdere behov for tiltak som forbedret drenering eller utbedring av fuktsikring.

Høyt fuktinnhold i trekonstruksjoner kan føre til utvikling av mugg, sopp og råteskader, samt forringelse av materialer og innneklima. Fuktvandring i murkonstruksjoner kan også føre til saltutslag og skade på overflater. Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for fremtidige skader og forringelse av konstruksjonen.



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen



Saltutslag mot gulv.



Saltutslag mot vegg

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på bakken og bedre ventilasjon i krypkjelleren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, sopp- og råteskader i trekonstruksjonene. Manglende tiltak kan føre til økt fuktighet, som igjen kan skade byggets bærekonstruksjoner og innemiljø.

Tilstandsrapport



Fuktmåling viste ingen unormale forhold.



Krypkjeller.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med nedgang til kjeller fra seksjon 1.



Trapp med oppgang fra kjellerstue

Innvendige trapper - Seksjon 2. loft

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

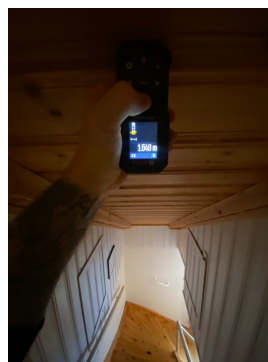
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav..
Det bør også vurderes tiltak for å utbedre knirk i trappen, da dette kan indikere bevegelse i konstruksjonen og redusere trappens brukskomfort.



Trapp med nedgang fra loftsetasjen.



Frihøyde i trappen målt til 1.64 m.

Innvendige trapper - Seksjon 2

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.



Trapp fra leilighet, seksjon 2.

Innvendige trapper - Seksjon 2 kjeller

Plassbygd trapp med nedgang til kjeller fra seksjon 2.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyden i trappeløpet er målt til 1,37 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen. Lav frihøyde kan medføre økt fare for personskade.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD

Generell

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

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Sprekk i flis kan indikere bevegelse i konstruksjoner som vegger/tak, tiltak kan ikke utelukkes.



Sprekk i veggflis.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til -10 (motfall). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er -10 (motfall)

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er målt motfall fra sluket, og flisleggingen er ikke fagmessig utført.

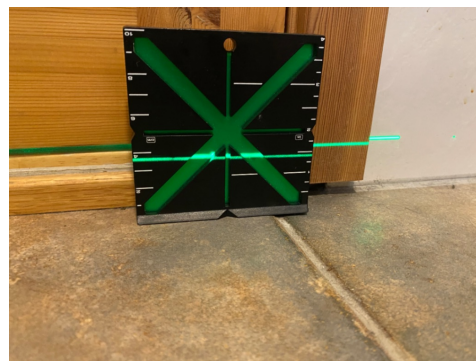
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det bør utbedres fallforhold slik at vann ledes mot sluk, og flisleggingen bør utføres fagmessig.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner, samt at vann kan bli liggende på gulvet og ikke renne til sluk, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling av planavvik fra dør.



Måling av planavvik til sluk.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Deler av membran er byttet i 2019 opplyses av eier, ingen dokumentasjon på utførelse eller areal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Skade på skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Baderomsinnredning.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft via spalte i dør. Takstingeniør anbefaler å etablere en større spalte i døren for bedre ventilasjon.

Anbefalt dimensjon på spalte under en dør til et våtrom er 10–20 mm. Dette gir et tilstrekkelig overstrømningsareal for luft, slik at trykkfallet ikke blir større enn 2 Pa.



Avtrekk via vifte i vegg.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/gang.

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.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD (HYBEL)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dokumentasjon er ikke fremlagt, iht. egenerklæring er gulvet lagt nytt i 2019.

Tilstandsrapport



Bad som brukes av leietakere.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er påvist andre avvik:

For våtrom under 4 m² regnes hele rommet som våtzone. Badet er målt til ca. 3 m². Det er vindu mot øst og dør mot gangen som ikke er fuktsikret.

Det er enkelte åpninger mellom taklist og veggfliser, samt løs taklist over innredningen. Takplatene er ikke lagt i henhold til leggeanvisning; skjøtene er montert for nærme hverandre.

Konsekvens/tiltak

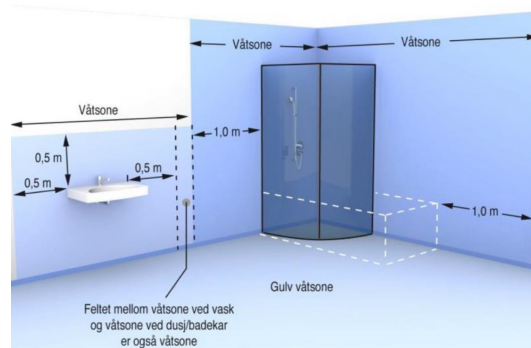
- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dør, foringer og lister bør fuktsikres for å forhindre svelling og fuktskader. Dersom bruken av rommet endres, må også vinduet fuktsikres for å redusere risiko for fuktskader.

Takplatene er ikke lagt i henhold til leggeanvisning. Det bør vurderes om taket skal legges om etter produsentens anvisning for å sikre optimal funksjon og holdbarhet.



Takplater er ikke lagt etter leggeanvisning.



Beskrivelse av våtsoner.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm..

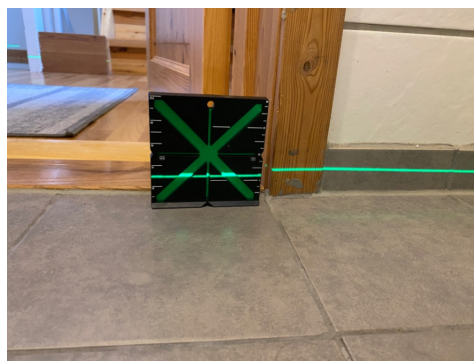
Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

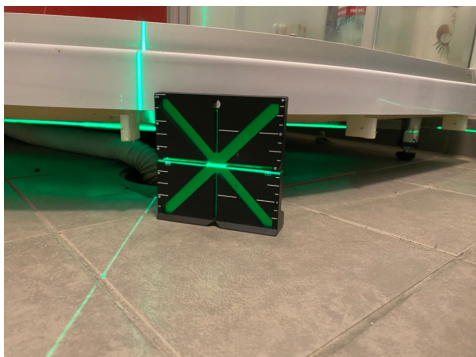
Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.



Måling av fallforhold fra dør.

Tilstandsrapport



Måling av fallforhold til sluk.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD (HYBEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Plastsluk fra 2002, renoverer gulv og membran i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD (HYBEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Kabinett fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Påbegynte svellinger, enkelte hakk i nedkant av baderomsinnredningen samt hakk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av skader og svellinger på innredningen bør utføres for å hindre videre forringelse og unngå behov for større utskiftninger på sikt. Skadene har i hovedsak estetisk konsekvens, men kan forverres dersom tiltak ikke iverksettes.



Påbegynte svellinger i nedkant innredning.



Baderomsinnredning.



Hakk i servant.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft via spalte i dør. Takstingenør anbefaler å etablere en større spalte i døren for bedre ventilasjon.

Anbefalt dimensjon på spalte under en dør til et våtrom er 10–20 mm. Dette gir et tilstrekkelig overstrømningsareal for luft, slik at trykkfallet ikke blir større enn 2 Pa.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > BAD (HYBEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/gang.

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.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

ETASJE 1. (SEKSJON 1) > BAD

Generell

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

Årstall: 2002 Kilde: Eier

ETASJE 1. (SEKSJON 1) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

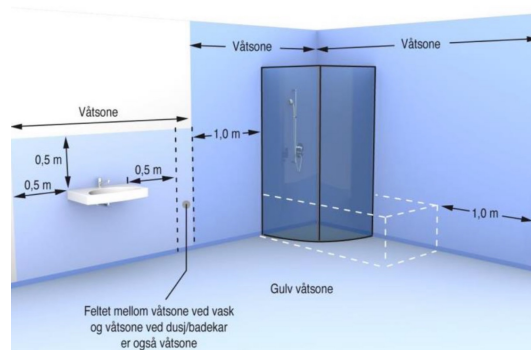
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet ved boblekar er plassert i våtsonen. Foringene rundt vinduet består av veggfliser, og vinduskarmen er ikke fuksikret. Det er sprekker i enkelte veggfliser.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu bør fuksikres, fliser med sprekker bør byttes.



Beskrivelse av våtsoner.



Sprekk i veggflis.



Sprekk i veggflis.

ETASJE 1. (SEKSJON 1) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Fall fra lekkasjevann fra dør til nedsenking er 10 mm.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

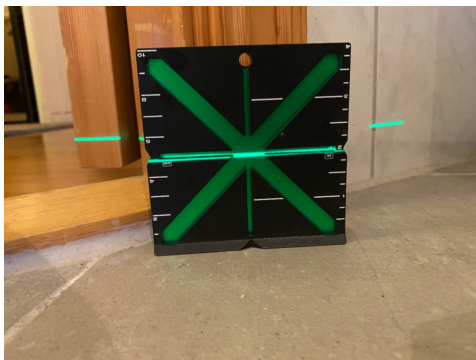
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fliser utenfor dusjsonen er lagt oppå gamle fliser. Gulvfliser er fra 2001, mens flis i dusj og vegger er fra 2002. Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Måling av fallforhold fra dør.



Måling av fallforhold til dusjnisje



Maling av fallforhold til sluk

ETASJE 1. (SEKSJON 1) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket under boblekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.

Tilgang til sluket under boblekar bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, samt at eventuelle feil eller blokkeringer i sluket ikke oppdages i tide.



Sluket under boblekar har begrenset tilgang for rengjøring



Sluk i dusjnisje.

ETASJE 1. (SEKSJON 1) > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i dør til dusj samt løs folie på skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



Innredning.



Dusjvegger.



Sprekk i dør til dusj



Folie på skapdør har løsnet.

ETASJE 1. (SEKSJON 1) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft via spalte i dør.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



ETASJE 1. (SEKSJON 1) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/gang.

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.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER (SEKSJON 1 OG 2) > VASKEROM (SEKSJON 1)

TG 3 Generell

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

Vaskerom med enkel innredning, opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask.

Årstall: 1975

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

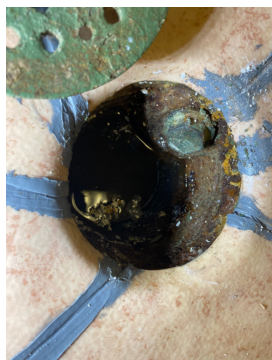
Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom, kjeller.



Rust i soilsluk.



Saltutslag mot vegg.

KJELLER (SEKSJON 1 OG 2) > VASKEROM (SEKSJON 1)

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Omsluttete vegger er av betong/mur slik at hulltaking ikke er mulig.

KJØKKEN

LOFT (SEKSJON 2) > KJØKKEN NORD

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte og glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og stekeplater. Hybelkomfyr plassert i stuedel.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Det ble fuktmålt på gulv foran kjøkkenbenk og utsatte hvitevarer uten å påvise fukt i gulv noen steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat mangler på ender på benkeplate, manglende fuging mellom vegg og kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres laminat på endene av benkeplaten og fuging mellom vegg og kjøkkenbenk bør utføres.

Manglende laminat og fuging kan føre til fuktskader i benkeplaten og omkringliggende konstruksjoner.



Kjøkken.



Kontroll av røropplegget.

LOFT (SEKSJON 2) > KJØKKEN NORD

TG 2 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er manglende forsert avtrekk fra hybelkomfyr, noe som kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.



Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet og fra hybelkomfyr på stuedel.

LOFT (SEKSJON 2) > KJØKKEN SØR

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er hybelkomfyr.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.



Hybelkjøkken



Kontroll av røropplegget.

LOFT (SEKSJON 2) > KJØKKEN SØR

TG 3 Avtrekk

Det er montert elektrisk vifte ved kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Viften fungerte ikke på befaringsdagen.

Elektrisk vifte skal ikke benyttes som ventilator på grunn av manglende fettfilter.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk styrt vifte.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Normal slitasje iht. alder.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Det ble fuktmålt på gulv foran kjøkkenbenk og utsatte hvitevarer uten å påvise fukt i gulv noen steder.

Tilstandsrapport



Kjøkken, leilighet 2. etg



Kjøkken, seksjon 1.



Kontroll av røropplegget.

ETASJE 2 (SEKSJON 2) > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk



Kontroll av røropplegget.

ETASJE 1. (SEKSJON 1) > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

ETASJE 1. (SEKSJON 1) > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

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

Normal slitasje iht alder.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Det ble fuktmålt på gulv foran kjøkkenbenk og utsatte hvitevarer uten å påvise fukt i gulv noen steder.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

KJELLER (SEKSJON 1 OG 2) > TOALETTRUM (SEKSJON 2)

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fremstår med belegg på gulv, malte plater på vegger og panel i tak. Enkel vask på vegg, gulvmontert toalett og røropplegget for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er manglende fuktsikring mot vegg over vask, noe som medfører økt risiko for fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring mot vegg over vask for å redusere risikoen for fukt/svelling i veggplate.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Opplegg for vaskemaskin.



Veggplater i sonen bak vask bør fuktsikres.



Toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger seksjon 2.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Deler av kobber i kjeller.

Rør er fra forskjellige tidsepoker.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader på omkringliggende materialer.



Rørskap

TG 2 Vannledninger -

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) Det er besiktiget i rørskap.

Deler av vannrør er av kobber.

Rørskap for seksjon 1 er montert i kjeller til seksjon 2. Stoppekran for seksjon 1 er plassert i kjeller for seksjon 2. Stoppekranen bør anmerkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

I kjelleren til seksjon 2 er det et sluk i betonggulvet, plassert under gulvet i toalettrommet. Sluket er ikke synlig for inspeksjon eller rengjøring.

Avstanden fra rørskapet til dette sluket er ca. 3,5 meter, og vannet må ledes forbi tre vegger.

Krav til lekkasjevann:

Vann fra en lekkasje i et rør-i-rør-system skal alltid ledes kontrollert til et synlig avløp (vanligvis sluk). Vann fra rørskapet ledes ikke kontrollert til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



Stoppekrane.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern på bunnledning i kjeller under betonggulv, plastrør på resterende.

Vurdering av avvik:

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

Soilrørene fra byggeåret har oversteget forventet brukstid. Deler av plastrørene er fra 1977 og har også oversteget forventet brukstid.

I kjelleren for seksjon 2 er det et sluk i betonggulvet. Dette sluket befinner seg under gulvet på toalettrommet og er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av sluket som ikke er inspisert, og tilkomst bør etableres for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak kan ikke utelukkes, da manglende tilkomst og alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ventilasjon

Naturlig ventilering for seksjon 1.

Ventilasjon - Seksjon 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er tegn til fukt i vinduet på stuedelen i 2. etasje, samt fuktmerker i vindusramme og foringer på soverom i 2. etasje.

Begge rom har naturlig ventilering via ventiler i vinduer eller veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sørg for at det er tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte i eller under dør, eller ved å åpne tilluftsventiler i yttervegg eller vinduskarm.



Vindu, stue 2. etg.



Vindu, soverom 2. etg.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe Seksjon 2. (hybel nord)

Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre jevnlig service og rengjøring av filter.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Varmepumpe utvendig del.



Varmepumpe utvendig del.



Varmepumpe innvendig del.

TG 1 Varmesentral - 2. Seksjon 2.

Luft til luft varmpumpe. i stuen for seksjon 2.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befarig.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Varmepumpe innvendig del. Levert og montert av PTG AS.

TG 1 Varmesentral - 2. Seksjon 1.

Luft til luft varmpumpe med innerdel i stue.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befarig.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Varmepumpe innvendig del. Levert og montert av PTG AS.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Levert av rørleggerfirmaet Br. Skjervstad AS

Årstall: 2026 Kilde: Eier



VVS bereder for seksjon 1.

TG 2 Varmtvannstank - Seksjon2.

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

Konsekvens/tiltak

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



VVS bereder for leilighet, seksjon 2.

TG 2 Varmtvannstank - Seksjon 2. Hybler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

Konsekvens/tiltak

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



VVS bereder, seksjon 2. hybler.

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger for seksjon 1 er montert i kjeller. Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg består i hovedsak av skjult installasjon. Elskap er plassert i gangen.

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.
2001 2001, anlegget ble renoveret ved utbygging av inngang.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja ref. boligmappa.
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
 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?
Ja Anlegget ble sist kontrollert 05.07.2021 Under kontrollen ble det avdekket mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og anbefales utbedres av registrert elvirksomhet. sak nr. 95065
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, brannutløp 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, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

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 iht. sak 95065 fra LINEA er dette avviket ikke lukket, i kursbetegnelsen er det merket hybler på nr 17 og 18, ytterligere undersøkelser på om disse sikringene tilhører hyblene utifra manglende samsvarseklæringer, avdekte feil/mangler anbefales det en utvidet el-kontroll av anlegget,

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.



El-skap.

Elektrisk anlegg - Seksjon 2.

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

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

Elektrisk anlegg består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer, el-skap plassert i gangen.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det foreligger ingen dokumentasjon fra elektroinstallasjonsvirksomhet på det opprinnelige anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarseklæring?
Nei
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 Anlegget ble sist kontrollert 08.02.2019, det ble avdekket feil som er utbedret av registrert virksomhet.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
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?

Tilstandsrapport

Ja

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 Utfra manglende samsvarserklæringer, bruk av skjøteledninger anbefales det en utvidet elkontroll av anlegget.

Kurs 13 mangler merking i el-skapet.

Generell kommentar

Det er generelt mye bruk av skjøteledninger for hybler i loftsetasjen.



Bruk av skjøteledning.



Hull i sikringsskap.



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra 1951, og fra 1977 fra utbyggingen mot vest. For å undersøke event. drenering kreves det inspeksjonskamera.

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.

Det er ikke registrert grunnmursplast mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres grunnmursplast mot mur for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktnntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan gi skader på konstruksjonen og dårligere inneklimate.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur på den opprinnelige delen, samt støpte, isolerte elementer for tilbygg fra 1977. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Det bemerkes at grunnmuren er begrenset innsisert grunnet snødekt tomt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert hullboring i grunnmuren uten tilstrekkelig tetting.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Puss igjen hullboringer og sprekker i grunnmuren for å oppnå en jevn og tett overflate, slik at vanninntrenging og påfølgende frostsprengning unngås.

Følg med på utviklingen av sprekke. Dersom sprekke utvider seg, bør fagfolk kontaktes for videre vurdering, da økt sprekke-dannelse kan indikere konstruksjonsmessige problemer.

Ytterligere undersøkelser av grunnmur anbefales når tomten er snøfri.

Tilstandsrapport



Sprekk i mur, manglende tetting av hullboring



Deler av muren var snødekt ved befaringsdagen og er dermed begrenset inspisert

TG 1U Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Konsekvens/tiltak

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



Tomt var snødekt på befaringsdagen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Radon
Trapper
Rømningsvei
Lysforhold

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Loft tilhørende seksjon 2 innehar ikke store nok vinduer for rømning, krav for vinduer med glidehengsler er 12x10, det er etablert vinduer som er 10x10 for etasjen.

Det er etablert brannstige fra soveromsvindu mot nord. Forskriftskrav: Dersom det er over 5 meter fra underkant av vindu til bakkeplan, stilles det krav om brannstige med ryggbøyle eller godkjent utvendig trapp. Det er målt ca. 7 meter fra underkant av vindu til bakkeplan, og brannstigen som er montert har ikke godkjent ryggbøyle.

Trapp til kjeller har rekkverkshøyde på 71 cm, åpninger mellom trinn er over 10 cm, og åpninger i rekkverk er målt til 81 cm. Del av trapp er plassbygd i 2025, og det er dermed krav til håndløper. Håndløper mangler.

Trapper for seksjon 2 har åpninger i rekkverk som er over 10 cm. Rekkverkshøydene er varierende og er under 90 cm.

Forskriftskrav:

- Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.
- Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Soverom i kjeller innehar ikke nok dagslys grunnet størrelse på rom og vindusareal og det er tett lem over lysgrav. kravet er at rommets lysflate utgjør min. 10% av rommets bruksareal.

Eier har pågående radonmåling for boligen, og måleresultat vil foreligge før eventuelt salg. Boligen er oppført uten radonsperre mot grunn. Området ligger ifølge aktsomhetskartet innenfor moderat til lav forekomst av radon. Deler av boligen benyttes til utleieformål, og det er i henhold til strålevernforskriften krav om radonmåling. Ordlyden i strålevernforskriften kapittel 2, paragraf 6, siste ledd: «Radonreduserende tiltak skal iverksettes i barnehager, skoler mv.(...) dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense). Tilsvarende gjelder for boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg. Radonnivået skal ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³ i slike bygninger og lokaler.»

Utvendig hovedinngangstrapp mangler håndlist på den ene siden av trappen. -Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- 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.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør etableres håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav på innvendige/utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i rekkverk og rekkverkshøyde må etableres iht. gjeldende forskrifter der dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskaide.

Brannstigen fra soveromsvinduet må oppgraderes med godkjent ryggbøyle, da dagens løsning ikke tilfredsstiller kravene ved høyder over 5 meter. Manglende eller feil utført rømningsvei kan medføre økt fare ved brann.

Vinduer bør byttes med 12x10 iht. forskriftskrav.

Radonmåling må fullføres, og eventuelle radonreduserende tiltak må iverksettes dersom måleresultatet overstiger tiltaksgrensen. Manglende radonsperre og høye radonverdier kan utgjøre en helserisiko, spesielt i utleiedel.



Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.



Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m

Tilstandsrapport



Håndløper mot vegg anbefales, men var ikke et krav på byggetidspunkt.



Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m. -Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

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

Prefabrikkert bod tilhørende seksjon 1.

Boden er fundamentert på terreng, gulv av treverk, vegger av laftet plank, takkonstruksjon med trebord, utvendig kledd med stålplater.

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



Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

1971

Kommentar

Byggesøknad

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Garasje for seksjon 1 og 2.

Garasjen er oppført med støpt gulv.

Vegger av bindingsverk og isolerte sandwichelementer med polyuretanskum,

Utvendig liggende kledning.

Plassbygd pulttak, undertak av plater og presenning. Utvendig teknet med profilerte stål/aluplater.

Leddgarasjeport i treverk for tilkomst til garasjedel, skyvedør for tilkomst bod.

Innlagt strøm.

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



Tilbygg / modernisering

1986

Tilbygg

Tilbygget carport.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

341 m²/341 m²

Tomannsbolig: 2 Trapperom, 4 Kjøkken, 7 Soverom, 2 Kott, 3 Bad, 2 Entré, 3 Stuer, 2 Vindfang, 2 Gang, 3 Bod, Vaskerom, Toalettrom

Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 71 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 750 000

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

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

Den prisen som takstingenør mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen (vedlikehold), antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jernbanegata 8D ,8657 MOSJØEN 121 m ² 1992 3 sov	12-05-2022	3 500 000	4 100 000		4 100 000	33 884
2 Tordenskjolds gate 39 ,8656 MOSJØEN 99 m ² 2022 3 sov	07-09-2022	3 300 000	3 105 000		3 105 000	31 364
3 Tordenskjolds gate 39 ,8656 MOSJØEN 99 m ² 2022 3 sov	01-09-2022	3 300 000	3 080 000		3 080 000	31 111
4 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
5 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
6 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
7 Kirkegata 46 ,8656 MOSJØEN 185 m ² 1907 3 sov	05-07-2022	3 350 000	3 100 000		3 100 000	16 757
8 Tore Hunds gate 17 ,8657 MOSJØEN 180 m ² 1953 4 sov	16-07-2018	2 500 000	2 700 000		2 700 000	15 000

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

Vann, Abonnement 0-300m³: (seksjon 1.)	Kr.	3 173
Avløp, Abonnement 0-300m³: (seksjon 1.)	Kr.	5 544
Brannsyn, Feiing Årlig avgift: (seksjon 1)	Kr.	672
Kommunale avgifter, eiendomsskatt (seksjon 1)	Kr.	3 514
Forsikring for begge seksjonene.	Kr.	27 300
Renovasjon 80L. m deling	Kr.	4 937
Vann, Abonnement 0-300m³: (seksjon 2)	Kr.	2 662
Avløp, Abonnement 0-300m³: (seksjon 2)	Kr.	4 580
Brannsyn, Feiing Årlig avgift: (seksjon 2)	Kr.	672
Kommunale avgifter, eiendomsskatt (seksjon 2)	Kr.	2 711
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	56 300
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	112 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 750 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	80 000
Tillegg for varmepumper	Kr.	70 000
Tillegg for belegningsstein for felles innkjørsel ca. 77 m2.	Kr.	60 000
Tillegg for ekstra kjøkken/bad (Seksjon 2)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 440 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 750 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 970 000

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.	600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	200 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

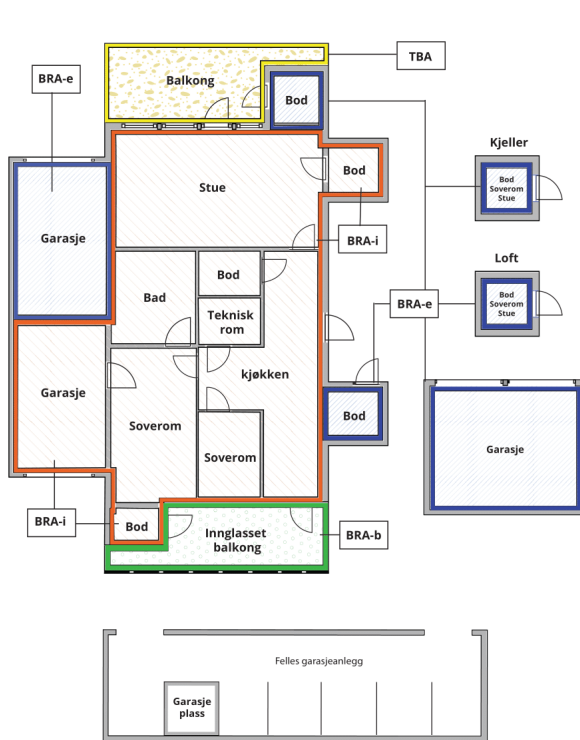
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft (seksjon 2)	35			35		24	59
Etasje 2 (seksjon 2)	94			94	16		94
Etasje 1. (Seksjon 1)	120			120	20		120
Kjeller (seksjon 1 og 2)	92			92			92
SUM	341				36	24	365
SUM BRA	341						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft (seksjon 2)	Trapperom, kjøkken nord, soverom/oppholdsrom nord, soverom/oppholdsrom sør, kott, kott 2, kjøkken sør		
Etasje 2 (seksjon 2)	Trapperom, bad, entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad (hybel)		
Etasje 1. (Seksjon 1)	Vindfang, vindfang (seksjon 2.), entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller (seksjon 1 og 2)	Stue (seksjon 1), gang (seksjon 1), bod (seksjon 1), vaskerom (seksjon 1), soverom (seksjon 1), gang 2 (seksjon 2), bod 2 (seksjon 2), toalettrom (seksjon 2), bod (seksjon 2)		

Kommentar

I kjeller disponerer seksjon 2 ca. 21 m².
Takhøyde loft i seksjon 2 er ca. 2.05m.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp nøyaktig grunnet utforming, innredning av rom og konstruksjoner. Grunnet skrå vegger og oppdeling av seksjoner er bygget vanskelig å måle Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Plantegninger for kjeller er fra kommunens arkiver 2002, stemmer ikke med dagens bruk.
Seksjon 1 bod nr. 5 er i dag soverom med utvendig lysgrav, dør fra kjellerstue til resten av kjeller er ikke inntegnet på plantegninger. Seksjon 2 er endret, bod 2 og 3 er i dag toalettrom, vaskerom er avdelt og sammenslått til bod 1.

Plan i 1 etg. stemmer ikke med godkjente tegninger, dør i entre mot gang seksjon 2 er stengt.

Plan 2 Etg. stemmer med dagens løsning.

Loft tilhørende seksjon 2 avviker fra tegning, loftsrommet brukes i dag til hybler/overnatting. Rommene er ikke godkjent for overnatting.

Bod på hybel mot sør brukes til soverom (avslag på søknad om innredning av kvist 1957)

Kjeller har tilkomst mellom seksjoner, dør er ikke brannsertifisert.

Taktingeniør har ikke mottatt informasjon på/om etasjeskilte/vegger mellom seksjoner er utført som brannskille.

Loft tilhørende seksjon 2 innehar ikke store nok vinduer for rømning. Rømningsvinduer må ha fri høyde på minimum 0,6 m. og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m.

Forskriftskrav "Er det over 5 meter fra underkant av vindu til bakkeplan, er det krav om brannstige med ryggbøyle eller godkjent utvendig trapp". Det er målt 7 m fra underkant vindu mot nord til bakkeplan, brannstige som er montert innehar ikke godkjent ryggbøyle.

Soverom i kjeller innehar ikke nok dagslys grunnet størrelse på vindu. kravet er at rommets lysflate utgjør min. 10% av rommets bruksareal. Rømningsvei om vinteren. Lysgrava skal kunne brukes om vinteren og må sikres mot tildekking av snø. Snømåking regnes ikke som tilstrekkelig. Et aktuelt tiltak kan være å montere takutstikk over lysgrava. Takhøyden i rom er under forskriftskrav på 2,2 meter.

Helgeland Byggekontroll anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer.

Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen vil tilkomme. Det må også påregnes inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at taktingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, og kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under konstruksjoner.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden er ikke meldingspliktig til kommune og således ikke krav til tegninger.

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		64		64	
SUM		64			
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal for sesjon1 utgjør ca. 42 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknad og tegning fra 1986 viser oppføring av carport mot nord, i dag er det innredet med isolerte vegger og brukes til verksted/lagring. Ytterligere undersøkelser til kommunen anbefales.

Det bemerkes at garasjedel mot vest står nærme eller over tomtegrensen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Ståle Tosbotn	Kunde
	Vigdis Tosbotn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	817		1	403 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Egedes gate 43

Hjemmelshaver

Ståle Tosbotn, Vigdis Kari-Ann Tosbotn

Kommentar

Tomtearealet inneholder ca. 131 m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taksmannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	817		2	403 m ²	Kommunekart.no	Eiet

Adresse

Edeges gate 43

Hjemmelshaver

Ståle Tosbotn, Vigdis Kari-Ann Tosbotn

Kommentar

Tomtearealet inneholder ca. 131 m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taksmannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på boflate ca. 400 m. sør-vest for Mosjøen sentrum. Ca. 200 m. til barneskole, ca. 1 km. til ungdomsskole og idrettsanlegg. 300 m. til nærmeste busstasjon, butikker og bank.
Ytsikt mot Øyfjellet, Dolstadåsen og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Mosjøen sentrum, kv 50, 55 og 61.

Reguleringsformål: Boliger, allmenntilleg, nettstasjon, kjørevei, gangveg, og annen veigrunn, park, felles avkjørsel/gårdsplass, felles lekeområde.

Utdrag fra plan: For områder for boligbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke overstige 0,30 (U=0,30). På egen grunn skal det være plass til garasje og oppstillingsplass for minst en bil pr leilighet. Garasjens grunnflate må ikke overstige 40 m² og må være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser, innkjøring med belegningsstein. Tomten er en del av fellesarealet for seksjon 1 og 2.

Tomtearealet inneholder ca. 131 m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taks mannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge grunnboken ajour. 08.01.26 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

Energimerking

Energimerke for seksjon 2: Gul F. Energimerkingen er basert på en enkel beregning. Det er utført endringer i vegger, vinduer siden boligen ble oppført, dette er hensyntatt i beregningen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	16.10.2025	Seksjon 1	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	19.12.2025		Gjennomgått		Nei
Fra infoland	17.10.2025	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra eiendoms megler.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.10.2025	Seksjon 2	Gjennomgått		Nei
Seksjonering	22.09.2009		Gjennomgått		Nei
Grunnboksutskrift	17.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OT1329>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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