

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ømmervassvegen 329, 8664 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 171, bnr. 24

## Markedsverdi

**490 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m<sup>2</sup> BRA-i: 44 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.09.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 20352-1290

Referansenummer: ZS1217

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



**HBK AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 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

Knut Kjønås

knut@hbk.no

900 61 282



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen har en del skjevheter og det må påberegnes en del oppussing og oppgraderinger for å tåle dagens bruk.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med alu/stålplater.  
Takoverbygg over balkong er fra ca. 2008.

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra forskjellige tidsepoker.

Bindingsverkskonstruksjon hovedsakelig fra byggeår, utvendig kledd med stående trekledning.  
Tilbygget del mot øst er fra ca. 2008.

Takkonstruksjon er av sperrer i tre, etasjeskillet er ikke isolert.

Balkong på ca. 19 m<sup>2</sup>. med adkomst fra stue.  
Fundamentert på betongsøyler.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel fra forskjellige tidsepoker.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

For bruk av dusj på våtrom er pumpe benyttet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytten har tidligere brukt aggregat for strømtilførsel.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten har helning mot vest med adkomst fra oppbygget vei.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	48 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	44 m <sup>2</sup>
Totalpris	490 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det bør lages tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. samt ferdigattest.

Påkostninger for søknad må påberegnes.

### Bod med utedo.

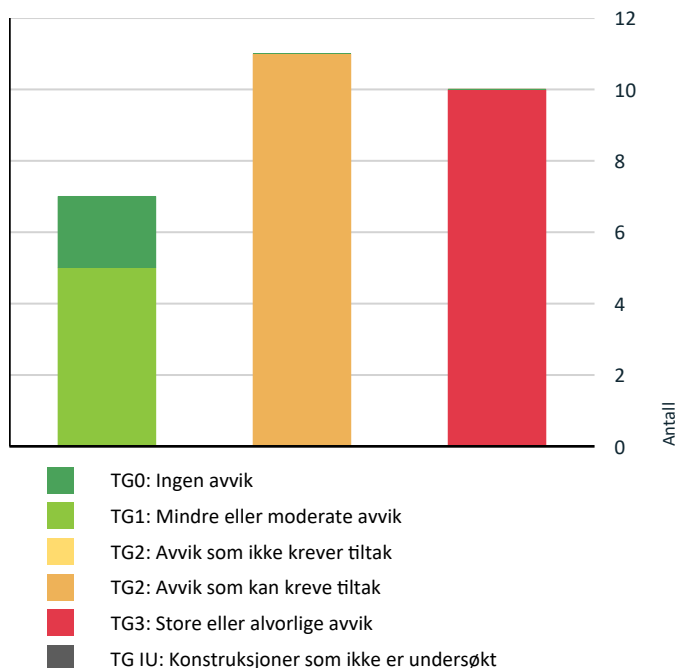
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Det opplyses om at bod er plassert delvis på nabotomt ifg kommune kart.

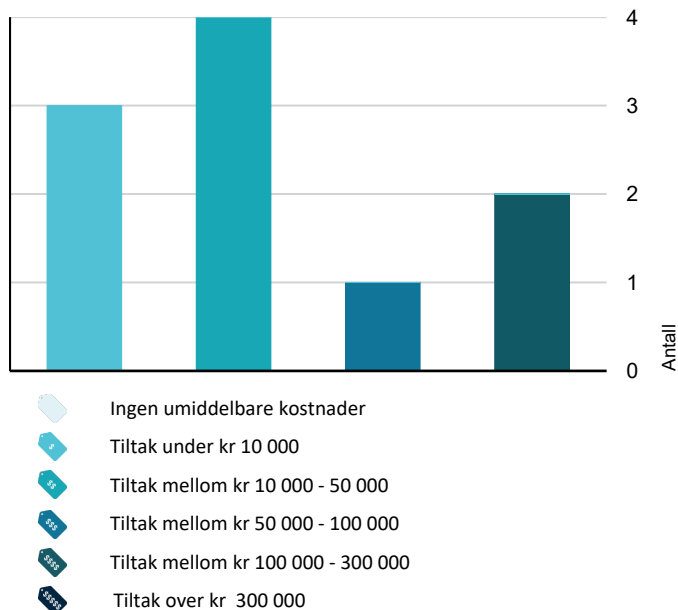
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Ildsted - 2 Kjøkken [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

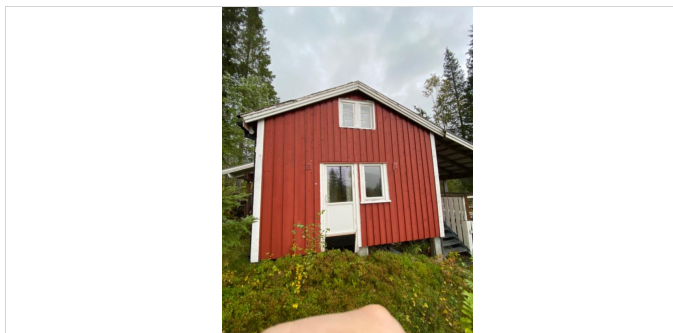
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Balkongdør 2 [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1964

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

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

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

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

### Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Takoverbygg over terrasse
2008	Tilbygg	Tilbygg med bad og gang med takoverbygg over tilkomst.
2008	Modernisering	Nye gulv på soverom samt en del vinduer og dører.
2008	Modernisering	Ny hovedytterdør.
2016	Modernisering	Ny bordkledning mot nordvest og sørøst.
2016	Ombygging	Murt ny pipe over tak.

## UTVENDIG

### TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Undertaket for hoveddel av hytten er ukjent.  
Taktekking for overbygg over balkong og tilbygget del er fra ca. 2008.  
Undertak på tilbygget del består av pressening, Undertak over innredet bad antas å være pressening.

Bølgeblikkplater laget av stål kan ha en levetid på opptil 50-70 år, avhengig av kvaliteten på galvaniseringen og vedlikeholdet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist glipper mellom skjøter og rust i takplater.  
Taket har store skjevheter.  
Vindskier har råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tak og undertak står foran utskiftning.  
Undertak av presening er ikke en anbefalt løsning og anbefales byttet ved takbytte.  
Oppretting av taket bør påberegnes.  
Råteskadde vindskier bør byttes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Tak mellom hoveddel og tilbygget del.



Ikke fagmessig tetting av skjøtt på takplater.

# Tilstandsrapport



Skjevheter i tak, rust i plater og glipper i skjøter på yttertak.

## TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast og metall.

Pipen er delvis tekket med beslag.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

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

Takrenner er grodd og hindrer at vann går til nedløpsrør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takrenner er grodd og må rengjøres.

Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningsstype.

Taktekke med ru overflate bør ikke ha større helling på taket enn 27 grader.

Taktekke med glatt overflate bør ikke ha større helling enn 6 grader.

Det bør monteres snøfagere.

## TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledning på tilbygget del er fra ca. 2008 ifg. eier.

Yttervegger er ikke isolert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Kledning for hoveddel har en del råteskader.

Det mangler delvis lufting bak kledningen.

Innfestning av nyere kledning har spikerhull i overflate.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Spikerhull i trekledning bør utbedres for å forhindre råteskader.

Lufting bak kledning bør etableres hvor det mangler.

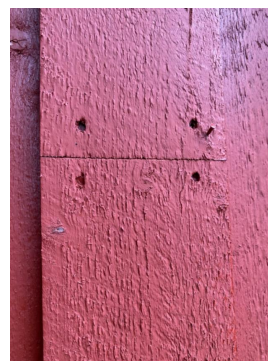
Bordkledning mot sørøst bør heves min. 15 cm fra terrenget for å forhindre råteskader.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bordkledning mot øst.



Kledning mot nordøst, spikerhull.



# Tilstandsrapport



Musebånd bak nyere kledning.



Kledning bør heves min. 15 cm. fra marknivå.

## ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med adkomst via trapp fra kjøkken.

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

Dampsperrer (plast) og isolering i tak mot kald konstruksjon bør vurderes etter bruken av hytta. Sommerhytter som står kald mesteparten av tiden på vinteren bør ikke ha dampsperrer på vegger og tak. Etasjeskillet mot kaldloftet er ikke isolert.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Tre-tro mot pipegjennomføring har fukt/råteskader på kaldloftet. Det ble fuktmålt og registrert en vektprosent i troa på 50,5 %.

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %.

Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Det er ingen lufting ut over raft.

Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

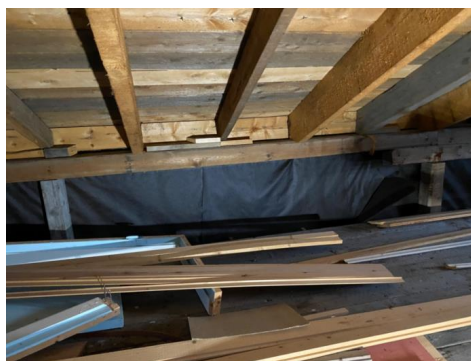
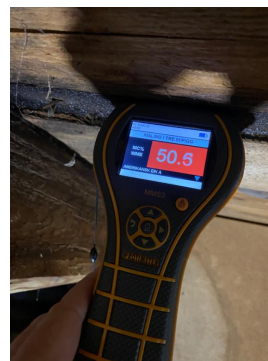
Det bør påberegnes å montere dampsperrer i loftskillet, men dette avhenger av bruken av hytten.

Taktingeniør anbefaler skråavstiving av taksperrer samt å sette inn understøtter/stenderverk på vegger langs raft hvor det mangler.

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

Takverket bør forankres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

-Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på vanness, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Enkelte vinduer mangler beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Beslag over og under vinduer bør etableres hvor det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduer bør justeres.



Vindu mangler beslag.



Karmene i vinduer er slitte.

#### TG 2 Dører

Hovedytterdør fra ca. 2008.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dør mangler beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag under dør bør etableres.

Døren bør justeres.



#### TG 1 Dører - Balkongdør 1

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## Dører - Balkongdør 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Døren bør trenge vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Døren bør males.



Balkongdør tilbygget del fra nord.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue på ca. 19 m<sup>2</sup> med takoverbygg.  
Dekket er av behandlet trevirke.

Verandaen er fundamentert på betongsøyler på fjell ifg. eier. unntatt søylepunkt mot nordvest.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på ca.79 cm.

Horisontal åpninger i rekkverk er fra 15 - 26 cm.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Søylepunkt mot nordvest har liten eller ingen understøtte.

Søyle har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Fundamenteringen må fundamenteres frostfritt. Det kan gjøres ved å grave til frostfri dybde eller ved å isolere mot kulda.

Bakken bør isoleres med markisolasjon og det må etableres ny søyle på frostfri bakke under terreng mot nordvest.

Tre-søyle mot nordvest må byttes.



Åpninger rekkverk.



Åpning rekkverk.



# Tilstandsrapport



Søylepunkt mot nordvest. Råteskader i søyle.



Fundamentering søylepunkt.

## ! TG 1 Utvendige trapper

Hovedtrapp er ei tretrapp.



## INNVENDIG

### ! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel fra forskjellige tidsepoker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist fukt-skader i tak og vegg på kjøkken etter lekkasje fra yttertaket.

Furugulv i stue/spisestue har en del slitasje i overflaten.

Det er en manglende listeverk og foringer i boligen. Soverom mot vest mangler veggplate/isolasjon på yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

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

Tak på kjøkken må byttes.

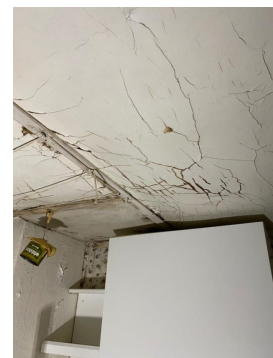
Manglende gjenstående arbeid bør utbedres.

Kostnadsestimat gjelder bytte av kjøkkentak, samt å fullføre gjenstående arbeider som listverk, foringer og platekledning på soverom.

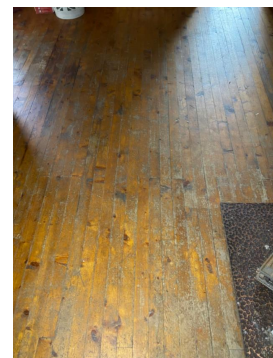
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Oversiktsbilde stue.



Skader i vegg/tak på kjøkken etter lekkasje fra yttertaket.



Furugulv har slitasje i overflaten.

# Tilstandsrapport



Veggplate, foringer og listverk mangler. Soverom mot vest.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft.

Måling av planavvik:

Stue:

Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca.22 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca.66 mm.

Etasjeskillet er isolert ifg eier.

-Normal tid før reoperasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40-80 år.

**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.

Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand. Oppretting av gulv anses ikke av takstmannen som påkrevd, men ved oppussing bør likevel dette vurderes.

**Konsekvens/tiltak**

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

I kostnadsestimat er det kun medtatt pris for undersøkelser av evt. tiltak mot skjevheter.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Avvik innenfor 2 m.



Avvik gjennom hele rommet.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peisovn og sotluke/feiluke.

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.

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

**Vurdering av avvik:**

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det anbefales større avstand over peisovn til brennbart materiale.



# Tilstandsrapport



Åpning fra peisovn til brennbart materiale.



Sprekk i ildfast stein.



Sotluke plassert mot spisestue.



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



Peisovn stue.

## Ildsted - 2 Kjøkken

Boligen har mursteinspipe med vedovn plasser på kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Ildfast stein har sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Ildfast stein må byttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Innvendige dører

Innvendig har boligen finèr og lakkert furudører fra forskjellige tidsepoker.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport



Skyvedør til kjøkken, bør justeres.

## Andre innvendige forhold

Det er registrert ekskrementer av mus på gulv og i vegger.

Grunnet bruk av skjøteledninger og løse ledninger anbefales det en elk kontroll av det elektriske anlegget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ekskrementer av mus på gulv og i vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat gjelder en utvidet elk kontroll.

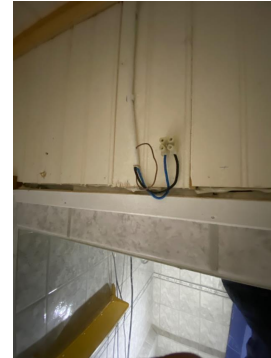
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Museavføring.



Skjøteledning til stikkontakt.



Løs ledning over inngang fra gang.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

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

Badet har fliser, panel og strie på vegger, panel på innvendig tak.  
Gulv har fliser med elektriske varmekabler.

Innredning med nedfelt servant og dusjhjørne med forheng.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Bad.

# Tilstandsrapport



Det er satt inn vindu i våtsonen. Det er ikke fuktbeskyttet mot vannsprut fra dusjing.

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, panel og malt strie.  
Taket er kledd med panel.



Overgang vegg/gulv.

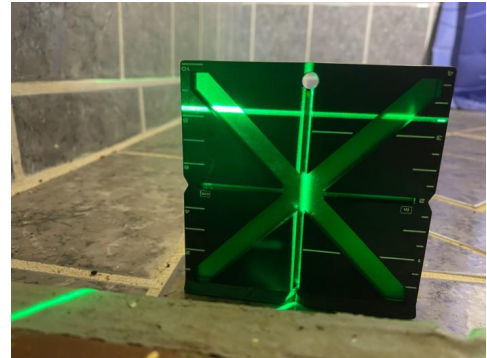


Vegg/tak i dusjsone.

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser med nedstøpte el- varmekabler.  
Fall mot sluk fra underkant dørterskel til over slukrist er målt til 30mm.



Høyde målt ved underkant dørterskel.



Fall til sluk.

ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.



### ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via veggventiler.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Ventil i vegg mot nordøst bør monteres.

Det anbefales etablering av luftespalte i nedkant av døren.



Veggventiler.



Ventil bør monteres.

### ETASJE > BAD

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble registrert forhøyede fuktverdier på 20,9% med måling med pigger mot line (treverk)

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere verdier er det fare for sopp og råteskader.

### Vurdering av avvik:

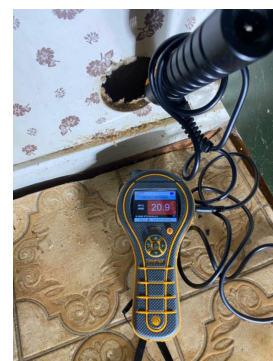
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Måleresultat i vegg.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og fliser.

Kjøkkenet har enkel gassbluss og komfyr.  
Utslagsvask i stål.

#### Vurdering av avvik:

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

Innredningen har noe bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Rørapplegget under utslagsvask. ikke fagmessig tetting. Utslagsvask har rust på undersiden.

ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduventiler.

#### Vurdering av avvik:

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

Soverom mangler ventilering.

#### Konsekvens/tiltak

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

Takstingeniør anbefaler at det etableres luftespalter i underkant dører inn til soverom.



Ventil i vindu, stue.



Veggventil, stue.



# Tilstandsrapport



Soverom 1.



Soverom 2.



## TG 0 **Branntekniske forhold**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav  
Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen

## TG 3 **Grunnmur og fundamenter**

Boligen er fundamontert på lecablokker og betongsøyler på mark.  
Tilbygget del mot øst er fundamentert på ringmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
  - Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.
- Fundamenteringen har skjelheter og sprekkdannelser.

Det er påvist saltutslag på gulv og mot grunnmur i tilbygget del.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

Sprekker/skjevheter i fundamenteringen bør utbedres.  
Ved etablering av nye søyler må fundamenter frostsikres.

Det må gjøres tiltak mot saltutslag fra kappilærøpsug i gulv og mur i tilbygget del.  
Nærmere undersøkelser bør foretas.

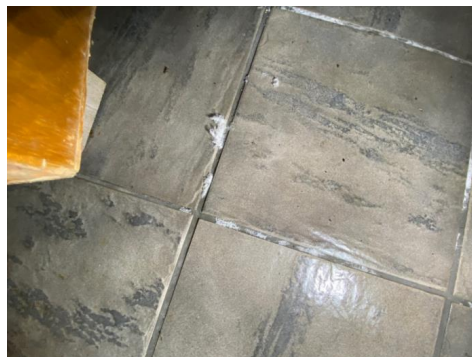
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Fundamenteringen har skjevheter på flere plasser.



Fundamenteringen har sprekker på flere plasser.



Saltutslag i fuger på fliser i gangen.

## TG 0 Terrenforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

# Bygninger på eiendommen

## Bod med utedo.



### Anvendelse

Lagring/utedo.

### Byggeår

1964

### Kommentar

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

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Utvendig bod på ca. 4,7 m<sup>2</sup> fra byggeår oppført i bindingsverk av tre. Fundamentert på mark.

Bygget har etterslep på vedlikehold og ansees som et rivingsobjekt.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

44 m<sup>2</sup>/44 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Stue, Spisestue, Kjøkken, Bod, Bad, 2 Soverom

*Andre bygg:* Bod med utedo.

*Bruksareal andre bygg:* 4 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 490 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 550 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

490 000

## Konklusjon markedsverdi

490 000

## Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen.

Markedet for salg av boligeiendommer er for tiden bra. Eiendommens standard, tilstand og beliggenhet skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	704
Renovasjon:	Kr.	2 017
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Bod med utedo.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod med utedo.</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 310 000**

## 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.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 250 000**

### Kommentar

Tomt med utsikt over Ømmervatnet med gode solforhold og jakt og fiskemuligheter i umiddelbar nærhet. Badestrand ved Ømmervatnet med kort gangavstand fra eiendommen.

Fritidsboligen ligger Ca. 1,8 km nord for Mosjøen sentrum.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>
--	------------	----------------



# 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

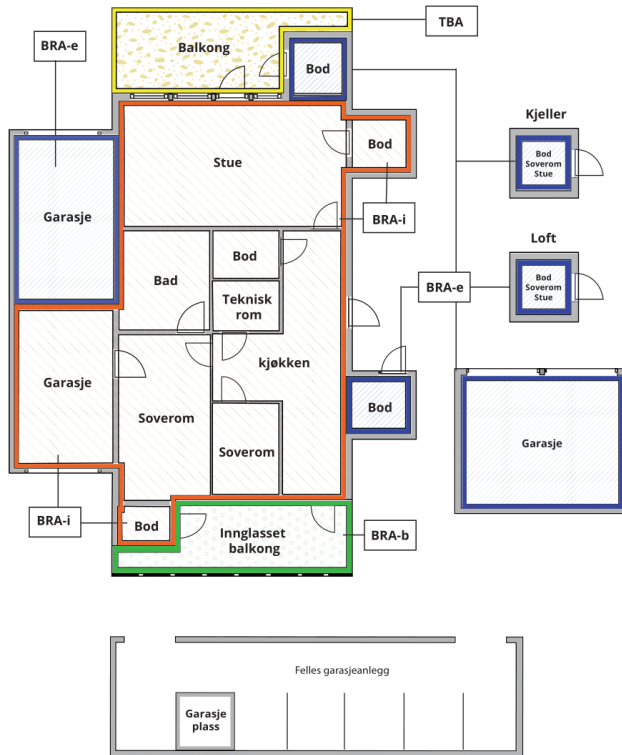
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	44			44	19
<b>SUM</b>	<b>44</b>				<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Spisestue , Kjøkken , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det bør lages tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. samt ferdigattest. Påkostninger for søknad må påberegnes.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod med utedo.

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		4		4		1	5
<b>SUM</b>		<b>4</b>				<b>1</b>	<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>						

## Romfordeling

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

### Kommentar

Bod:

Arealet ved lav himlingshøyde i boden er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av lagring av ved og rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Det opplyses om at bod er plassert delvis på nabotomt ifg kommune kart.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	44	0
Bod med utedo.	0	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	171	24		0	951.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ømmervassvegen 329

### Hjemmelshaver

Nyhagen Steinar

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Tomt med utsikt over Ømmervatnet med gode solforhold.  
Fritidsboligen ligger Ca. 1,8 km nord for Mosjøen sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med vei og parkeringsplasser.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
160 300	2024	Bunnfradrag for fritidseiendom er 200.000, for Vefsn kommune.- Det betales 0,- i eiendomsskatt pr 2024.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
125 000	2022



## Forsikring

<b>Selskap</b> Fremtind	<b>Avtalenr</b> 90011700771	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 2 300
<b>Kommentar</b> Ifg. egenerklæring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring.	Gjennomgått		Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/ZS1217>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
  Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
  Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): \_\_\_\_\_

Gnr.  Bnr.  Seksjonsnr.  Andelsnr.  Aksjenr.  Festenr.

Adresse  Byggeår

Postnr.  Når kjøpte du boligen

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.  Ja  Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

## SELGER 1

Etternavn  Fornavn

Ny adresse  E-post

Postnr.  Sted  Mobil

## SELGER 2

Etternavn  Fornavn

Ny adresse  E-post

Postnr.  Sted  Mobil



## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

 Nei  JaHvis ja, beskriv: 

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Komplett lite bad, utført av S. Nyhagen

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

 Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ihht våtromsnorm, S. Nyhagen

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

 Nei  JaHvis ja, beskriv: 

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

 Nei  JaHvis ja, beskriv: 

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Lekasje oppåget ved pipebeslag

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

S. Nyhagen

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Bxslagsdør har skjærhet er

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

S. Nyhagen



**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei  Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

**INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:**

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: råte ved pipestikk vestsiden og kjellertak

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: har hatt mus i det gamle byslaget og nå ligger på kaldloft  
Årstall?



## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

 Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Byttet en del vinduer og dører  
ca. årstall? S. Ngehagen

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

 Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Ja ved pipe stikk vestsida og kjøkkentak



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

~~1~~  
i det gamle byslaget og har vært på loft  
fra gammel tid

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

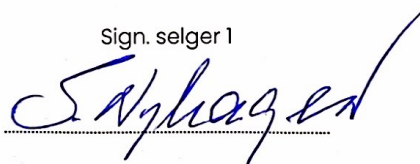
## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Mosjøen 26.08.24

Sign. selger 1



Sign. selger 2

---