

SALGSOPPGAVE



VESTERBEKKMOEN 54

8672 ELSFJORD

Ny pris kr. 390 000,-

Markedsverdi: ~~Kr. 450 000,-~~

Generelt

Salget gjennomføres som tvangssalg etter bestemmelser i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdsloven). Avhendingsloven gjelder ikke. Det gjelder derfor begrensninger i kjøpers adgang til å påberope eventuelle mangler, jf. tvangsfullbyrdsloven §§ 11-39 og 11-40.

Advokat Tom Bertil Eriksen er oppnevnt som medhjelper og bistår med den praktiske utførelsen av salget. Medhjelper oppfordrer interessenter til å gjennomgå salgsoppgave og takstrapport nøye, samt sette seg inn i reglene som gjelder ved tvangssalg (informasjon fremgår nedenfor).

Hjemmelshaver: Julianne Almås Lian

Matrikkelnr.: Gnr. 209, Bnr. 6, 1824 i Vefsn kommune

Beliggenhet:

Vesterbekkmoen 54 ligger i landlige omgivelser nærmere bestemt i Elsfjord, ca. 40 km fra Mosjøen Sentrum. Ca. 3,4 km til nærbutikk og ca. 19 km til skole, barnehage og idrettsplass. Nærliggende friluftsområder med muligheter for fjellturer med jakt og fiske, utsikt til Motjønna.

Tomten:

Tomten ligger i et lett skrånende terreng med innkjørsel. Tomten er ikke opparbeidet og ansees å være som naturtomt.

Tomteareal: 1 907,4 m²

Tomtetype: Eiet tomt

Adkomst: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Byggeår: ca. 1951

Arealer:	P-rom bolig	76 m ²
	S-rom bolig	36 m ²
	S-rom garasje	31 m ²
	S-rom uthus	34 m ²

Romfordeling:

Kjeller: Bod, Bod 2 og Bod 3

1. etg: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og trappeoppgang

2. etg: Gang/loft, Soverom, Soverom 2 og Soverom 3

Garasje og uthus

Regulering:

LNFR areal for spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse m.v.
Plan ID 20240001

Standard:

Lav standard – renoveringsobjekt.

Taktekking:

Taktekking er av stål/aluminiumsplater. Taket mangler takrenner og nedløpsrør.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen og manglende musebånd enkelte steder.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og vegger med malte plater. Innvendig tak har malte plater og trepanel. Overflatene er fra forskjellige tidsepoker. Innvendige overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp.

Innerdører:

Malte formpressede dører i første etasje. Dørene må påregnes å byttes/utbedres.

Vinduer:

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduene må påberegnes byttet.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør. Dør til balkong er av malt tredør, må påregnes å byttes eller utbedres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong er ca. 7 m² med utgang fra gang i 2. etasje/loft. Balkong er tekket med stål/aluminiumsplater.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Det må påregnes å byttes eller utbedres.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsledninger er av støpejern og er fra 1951. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1951. Boligen har privat vannforsyning.

Ventilasjon:

På bad er det elektrisk styrt vifte. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Kjøkkenventilator er ikke tilkoblet rør med avtrekk som går ut.

Garasje:

Byggeår 2003 og er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Garasjen er fundamentert som plate på mark av betong med ringmur av betong. Yttervegger av uisolert stenderverk med utvendig stående bordkledning. Taksperer utvendig tekket med profilerte stålplater/aluplater. Innmontert leddport og inngangsdør i front. Vinder av koblede glass.

Uthus:

Byggeår 1951 og er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Bygget i seg selv har gjennomgående lav standard. Se takstrapport for nærmere beskrivelse.

Heftelser:

Alle pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter avtale skal overta. Heftelser som ikke er pengeheftelser skal overtas av kjøper.

Bud:

Bud sendes/leveres advokat Tom Bertil Eriksen på fastsatt skjema. Budskjema kan også sendes som vedlegg pr. epost til mosti@advhelg.no.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-26.

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid bør godtas, kan bud forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-29. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at nye bud kan mottas helt frem til retten har avsagt sin stadfestelseskjennelse.

Oppgjørsgdato (overtagelsesdato) regnes 3 måneder fra dato medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Etter at tingretten har stadfestet budet, løper 1 måneds ankefrist i stadfestelseskjennelse regnet fra dato den ble avsagt.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen er bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Betaling av kjøpesum:

Kjøpesummen betales til advokat Tom Bertil Eriksen sin meglerkonto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr. oppgjørsgjeldsdato som er 3 måneder fra den dag medhjelper sender begjæring om stadfestelse av et bud til tingretten. Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelse er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen, eller deler av denne, betales etter oppgjørsgjeldsdagen, men innen 2 uker etter stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 og § 11-32 som angir andre regler ved mislighold fra kjøper.

Overtakelse:

Hovedregelen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 er at når et bud er stadfestet, overtar kjøper risikoen for eiendommen på oppgjørsgjeldsdagen.

I enkelte tilfeller kan eiendommen overtas på et tidligere tidspunkt enn oppgjørsgjeldsdato nevnt i rettens stadfestelseskjennelse. Det forutsettes imidlertid at det foreligger en rettskraftig stadfestelseskjennelse og at kjøpesummen, samt omkostninger er innbetalt til medhjelpers konto.

Kjøper blir eier av eiendommen når kjøper har gjort opp for kjøpet, herunder betalte omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen. Det blir ikke utferdiget kjøpekontrakt. Bud som blir stadfestet av tingretten er bestemmende for rettigheter og plikter.

Som nevnt ovenfor skal kjøpesummen betales på oppgjørsgjeldsdagen eller for det tilfellet tingrettens stadfestelse pr oppgjørsgjeldsdato ikke er rettskraftig, senest 2 uker etter at stadfestelse er rettskraftig.

Det tilligger kjøper selv, etter å ha blitt eier av eiendommen, å fremme begjæringer for namsmyndighetene om at saksøker og eventuelt andre som angitt i loven, skal fravike eiendommen med seg og sitt, dersom fravikelse ikke allerede har funnet sted, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §11-31.

Mangler:

Kjøpers adgang til å gjøre mangelansvar gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder etter lov om avhending av fast eiendom. Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39, foreligger bare mangel dersom eiendommen er «i vesentlig dårligere stand» enn kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvik om vesentlige forhold.

Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er i tvangsfullbyrdelsesloven gitt særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte dersom krav skal fremmes. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Omkostninger:

Kjøper betaler tinglysningssomkostninger som p.t. er kr 545,-.

Kjøper betaler ytterligere tinglysningsgebyr for eventuelle pantedokumenter kjøpers bankforbindelse utsteder, og som skal tinglyses i forbindelse med eiendomsoverdragelsen. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument er p.t. kr 545,-.

Endres avgifter og gebyrer før overskjøting har funnet sted, betaler kjøper de endrede avgifter og gebyrer.

Ved å gi bud gir kjøper medhjelper fullmakt til å begjære skjøtet utstedt og utlevert medhjelper. Medhjelper sørger for tinglysning av skjøtet sammen med eventuelle pantedokumenter som måtte bli utstedt i forbindelse med lån som kjøper opptar til finansiering av kjøpet.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til alltid å besiktige eiendommen grundig – gjerne sammen med fagkyndig person.

Opplysningene i denne salgsoppgaven er basert på opplysninger innhentet fra vedlagte takst over eiendommen, fra tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommunen og andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse.

Byder kan på henvendelse til advokat Tom Bertil Eriksen få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

Det vises for øvrig til vedlagte Tilstandsrapport utarbeidet av Helgeland byggekontroll v/Remi Andre Ramfjord.

Tilstandsrapport



Enebolig



Vesterbekkmoen 54, 8672 ELSFJORD



VEFSN kommune



gnr. 209, bnr. 6

Markedsverdi

450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 01.10.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 22412-1081

Referansenummer: MS2939

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



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.

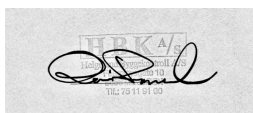
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Garasje

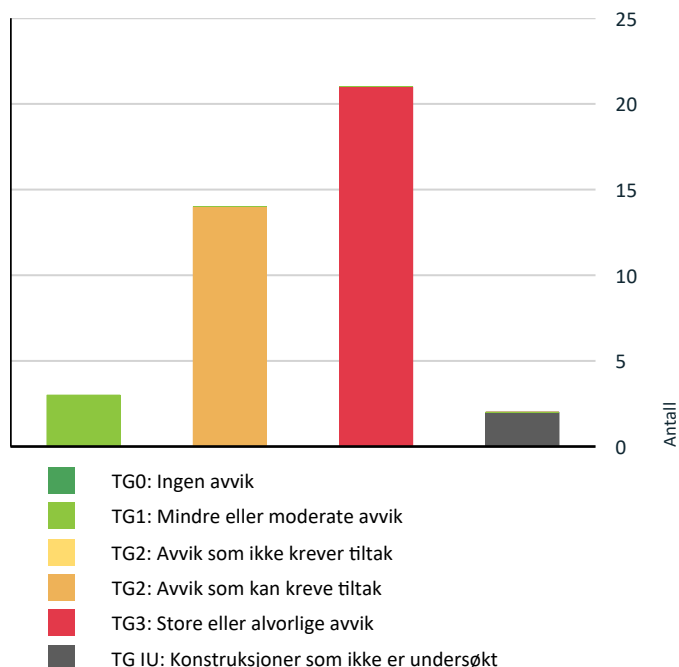
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

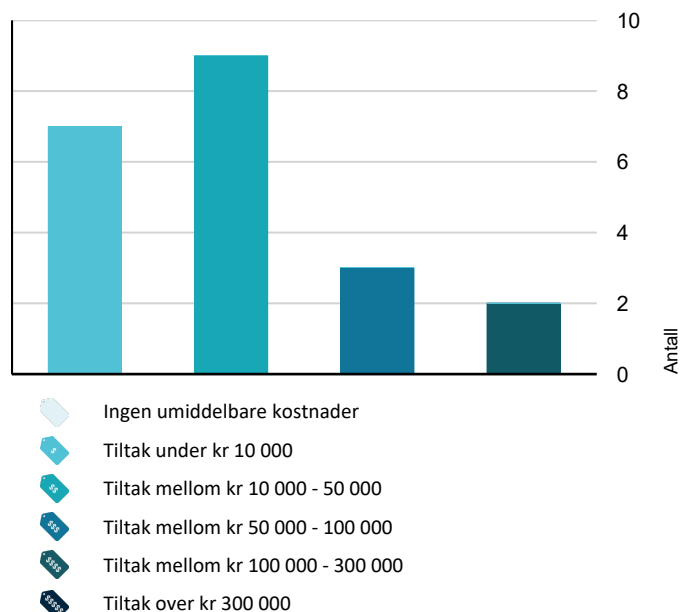
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2. etg. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Boligen preges av etterslep på vedlikehold de senere årene. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholdsintervaller må påregnes. Se videre for bygningsmessige beskrivelser og tilstandsgrader.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer eller skader tidlig.

Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.



Taktekking.



Synlig undertak er asfaltapp.



Tak sett fra øst.

! TG 3 Nedløp og beslag

Taket mangler takrenner og nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfangere. Det er særlig viktig å sikre tak som vender ut mot atkomst til bygningen.

Sikker adkomst til pipe for tilsyn/feiling av skråtak (mer enn 6 grader helling), hvor det ikke er tilgang via for eksempel loftsluke, krever ifølge arbeidsmiljøloven at det skal være en godkjent, påmontert takstige. Det kan eventuelt også monteres feieplata/pipeplattform dersom tilgjengeligheten til pipa krever det. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner i henhold til monteringsanvisning, slik at den er forskriftsmessig montert og tilfredsstillende alle gjeldende krav.

Pipehatt mangler bue i topp.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør monteres takrenner og nedløpsrør for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket.

Manglende takrenner og nedløp kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur, samt økt risiko for vanninntrenging i bygningskonstruksjonen.

Det bør monteres snøfangere på taket, spesielt der det er fare for at snø kan rase ned mot atkomstområder, for å redusere risikoen for personskade og materielle skader.

Godkjent takstige eller feieplata bør monteres for å sikre sikker adkomst til pipe for tilsyn og feiling, i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende adkomst kan føre til at nødvendig tilsyn og vedlikehold ikke blir utført, noe som øker risikoen for brann og andre skader.

Bue på pipehatt bør monteres slik at vann ikke renner ned i skorstein.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takrenner, beslag og nedløpsrør mangler.

! TG 3 Veggkonstruksjon

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Kledningen mangler stedvis musetetting. Kledningen er værslitt og har stedvis råteskader

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge tilstanden og omfanget av skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Musebånd må monteres der det mangler for å hindre videre inntrenging av skadedyr, da dette kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og redusert levetid for kledningen.

Kledningen bør utbedres eller skiftes ut der det er påvist råteskader, for å unngå videre forringelse av fasaden og risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader.



Glippe mellom bord, værslitt kledning.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Isolering av etasjeskillet er ukjent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Manglende dampsperre i etasjeskillet mot kald sone medfører økt risiko for fuktproblemer og redusert levetid på konstruksjonen, da dampspærren skal hindre at varm og fuktig inneluft trenger inn i kalde deler av konstruksjonen og kondenserer.

Det er ingen lufting i raftekassene, noe som kan føre til opphopning av fukt og påfølgende skader.

Konstruksjonen er kun inspisert via luke i raket, og inspeksjonen er derfor begrenset til dette området. Det er påvist fukt- og råteskader mot pipen samt fuktskjolder mot vegger.

Det er påvist ekskrementer etter mus.

Luke i taket er usolert.

Fuktmåling i takkonstruksjonen viste ingen forhøyede fuktverdier i det kontrollerte området, men målingen er kun utført i et begrenset område (ved inspeksjonsluken).

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering må etableres.

Det bør monteres dampsperre i etasjeskillet mot kald sone for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger inn i kalde deler av konstruksjonen og kondenserer, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på konstruksjonen.

Lufting bør etableres i raftekasser og gjennom gavlvegger for å unngå opphopning av fukt og påfølgende skader.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge tilstanden og omfanget av eventuelle skader forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Det anbefales også å isolere luke i taket for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte, skadedyr og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader/fukt mot taktro.



Fukt registrert mot begge gavlvegger på loftet.



Fuktskjolder mot vegg.



Fuktmåling, ingen forhøyde verdier

TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

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.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

Vinduer må påberegnes byttes.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt varmetap, forverring av råteskader og mulig skade på tilstøtende bygningsdele

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vindu.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Dør er påbegynte svellinger i nedkant.

Dører mangler beslag og vannbrett, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje over døren og i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader i omrammingen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres beslag og vannbrett for å hindre vanninntrengning og videre skader på dør og konstruksjon.

Råteskader i omrammingen må utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens levetid.

Døren bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller skiftes for å unngå økt risiko for lekkasje og følgeskader.



Ytterdør.



Glippe mellom dør/karm, råteskader i treverket.



Beslag under døren må byttes.

! TG 2 Dører - 2. etg.

Enkel tredør.

Vurdering av avvik:

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

Døren er ikke isolert, noe som kan medføre varmetap og kald trekk gjennom døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør vurderes byttet eller etterisoleres for å redusere varmetap og forhindre kald trekk.

Manglende isolering og utetthet kan føre til økte oppvarmingskostnader og redusert komfort i rommet.



Dør fra balkong.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 7 m² med utgang fra gangen i loftsetasjen.
Balkongen er dekket med stål/aluminiumsplater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser iht luftingen under balkongen.
Håndlist har råteskader.

Det er målt åpninger i rekkverket på ca. 19 cm.
Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m

Balkong over oppvarmet rom (bad). Luftet balkongløsning forutsetter god lufting av konstruksjonen. Hovedoppgavene til luftingen er å transportere ut eventuell byggfukt og annen fukt som oppstår og å hindre uønsket snøsmelting som kan danne is og eventuell oppdemming av vann på terrassen. Luftingen på takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet ingen tilgang for kontroll. Det opplyses på befaring at det på vinterstid ikke er problemer med overising av konstruksjonen. Det er sjekket for fuktindikasjoner innvendig på badet uten å finne tegn til fukt noen plasser.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpningene i rekkverket bør reduseres til maksimum 0,10 m for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av luftingen under balkongen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre opphopning av fukt, som kan føre til råte- og fuktskader i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre økt risiko for skader på både balkong og underliggende rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lufting av konstruksjonen.



Åpning under rekkverk.



Råteskader i håndlist

TG 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen har svertesopp og påbegynnende råteskader i nedkant mot mark.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper for å kunne forhindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Treverket bør heves fra marknivå for å unngå råteskader og forringelse av treverket.

Svertesopp og påbegynnende råteskader bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og redusert levetid på trappen.

Manglende tiltak kan føre til svekket bæreevne og økt risiko for personskafe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utvendig trapp.

! TG 3 Andre utvendige forhold

Trappenedgang med luke til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luken har råteskader og stedvis rust i tekkingen.
Det er manglende tetting mellom luke og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luken bør utbedres eller skiftes for å fjerne råteskader og rust, samt sikre tilfredsstillende tetting mot vegg.
Manglende utbedring kan føre til ytterligere fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for vanninntrenging til kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Luke med nedgang til kjeller.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Ved befaring mye lagrede ting inne på rom i huset og det er dermed ikke mulig for takstingeniør å gjøre inspisere alle overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Stedvis er det registrert svelling i laminatgulvet, flere skru hull, manglende foringer og listverk, samt enkelte hakk og slitasje som overstiger det som normalt kan forventes.
Det er også en del manglende ferdigstilt arbeid, samt arbeid som ikke er utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må stedvis utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Manglende eller ufagmessig utført arbeid kan medføre økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid og lavere bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Generelt mye manglende ferdigstilt arbeide.



Skruehull i veggplater.

Tilstandsrapport



Generelt mye u-fagmessig utført arbeider i boligen

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stålbjelker fra kjeller. Isolering er ukjent.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Takstmann har kun gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller hvor det er synlig skjevheter.

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.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert skjevheter i gulvet mellom stue og kjøkken. Målt høydeforskjell er over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

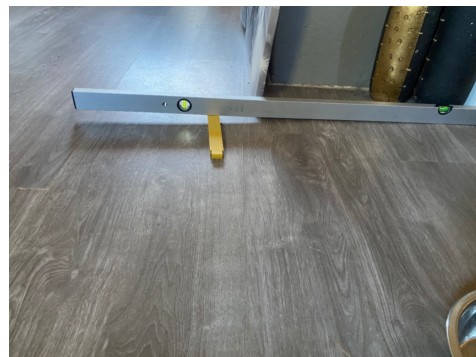
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevhetene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

I kostnadsestimatet er det kun medtatt pris for undersøkelser av eventuelle tiltak mot skjevheter.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene kan være redusert bokomfort og økt risiko for ytterligere konstruksjonsskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skjevheter i stuegulv. Over 20 mm, innenfor 2 m.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

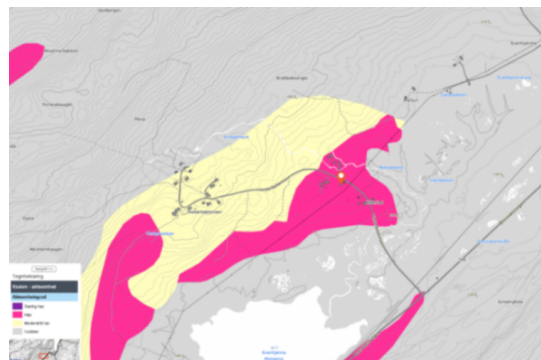
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad høy.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på "høy".

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Årstall for vedovn er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sotskjolder.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Vegg bak vedovnen er ikke godkjent for ubrennbart materiale. Pipevanger er stedvis kledd i hoved- og loftsetasjen. Det er påvist sprekker/riss og sotvann på pipen over kaldloftet. Sotluken har mye rust.

Konsekvens/tiltak

- Ildsted med sprekk må skiftes.

Tilstandsrapport

- Påviste skader må utbedres.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale for å redusere brannrisiko.

Pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon, og eventuell kledning bør fjernes der det er nødvendig, slik at skjulte skader eller brannfarlige forhold kan avdekkes.

Sprekker og riss i pipen samt forekomst av sotvann bør utbedres for å hindre lekkasje av røyk og gasser, samt for å unngå ytterligere forringelse av pipens tilstand.

Sotluken bør skiftes ut eller rusten fjernes for å sikre funksjon og tetthet.

Det bør etableres bue over pipehatt for å forhindre at vann renner ned i pipeløpet.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for brann, lekkasje av røyk og gasser til oppholdsrom, samt redusert levetid og funksjon på pipe og ildsted.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av synlige skader samt ytterligere undersøkelser av pipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rust i sotluke, saltutslag, løs murpuss i kjeller.



Sprekk i ildfast stein.



Vedovn.



Sprekker/riss i pipe. Kaldloft

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert spor etter mus i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene som er påvist.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i kjelleren for å redusere risikoen for videre fuktproblemer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere fukt- og råteskader, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

Konstruksjonen må sikres mot mus/skadedyr for å unngå ytterligere skader og forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimat gjelder bytte/riving av råteskadet materialer, tiltak i kjelleren er avhengig av bruken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fukt mot vegg/gulv.



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 kapilærøppsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.



Saltutslag



Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

! TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilkomst til krypkjellere, og derfor har det ikke vært mulig å gjennomføre en innvendig inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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



Boligen har 2. krypkjeller.

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen har en stigningsvinkel på 45,5 grader, mens anbefalt stigningsvinkel for innvendige trapper er mellom 33 og 36 grader. Det generelle kravet for håndløper i trapp er at øverste håndløper på hver side av trappeløpet skal være i høyde mellom 0,8 meter og 0,9 meter over gulvet eller trinnet. Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider.

Rekkverk mangler i loftsetasjen.

Trinnene viser betydelig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk og håndløper i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende krav.
Trappen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å redusere stigningsvinkelen og bedre brukssikkerheten, da dagens utforming med bratt stigning og manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.
Slitte trinn bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for uhell.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stigningsvinkel trapp.



Slitasje i trinn.



Trapp mangler rekkverk.



Høyde rekkverk.

Innvendige dører

Formpressede dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Foringer og listverk er ikke fagmessig utført, karm mangler innfestning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Foringer og listverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller fagmessige krav, og karm må festes korrekt.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og manglende innfestning er økt risiko for skader, redusert funksjonalitet og forkortet levetid på dørene.



U-fagmessig foring/listverk



Karm mangler innfestning.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Ekstrementer fra mus/skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ekstrementer fra mus/skadedyr flere plasser i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og tiltak for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i boligen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lukt, helseisiko og skade på bygningsdeler som isolasjon og elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er registrert spor etter mus i alle etasjer.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Veggplatene har stedvis skader og synlige skru hull.

Det mangler alulist i nedkant av veggplatene og i hjørner.

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Dør i våtsonen bør fuktsikres for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer.

Alulist eller annen tetting i nedkant og hjørner av veggplatene bør monteres for å forhindre fuktopptak og svelling.

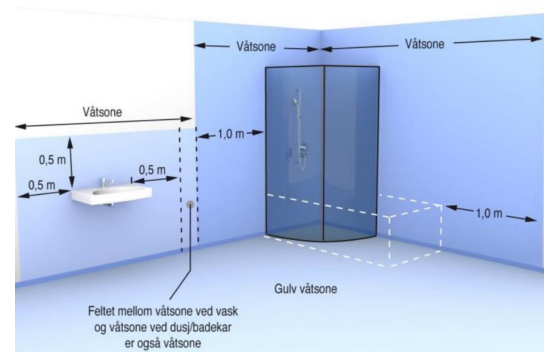
Skader og synlige skru hull i veggplatene bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.



Skade i nedkant av plater, manglende alulist



Skru hull.



Beskrivelse av våtsoner.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm. Fallet på gulvet er tilnærmet flatt, det er oppkant under døren på ca. 40 mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Belegget mot døren er ikke tilstrekkelig tett.

Rørgjennomføringer er heller ikke tilstrekkelig tette.

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.

Belegget mot døren og rørgjennomføringer bør tettes for å hindre vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner.

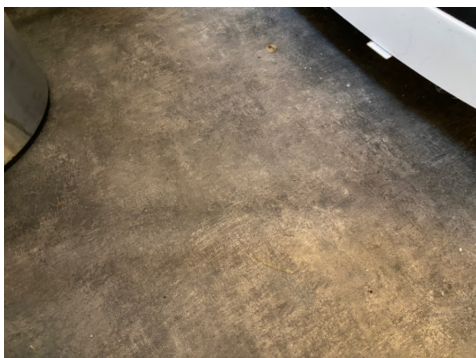
Det anbefales også å utbedre eventuelle sprekker i gulvbelegget og sikre tilfredsstillende fall mot sluk, for å redusere risikoen for fuktskader og råte.



Måling av fall til sluk.



Måling av fall fra dør.



Luftblærer under belegg



Gulvbelegg er ikke fagmessig utført.

[HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM](#)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- 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".

Tetting rundt sluk og rørgjennomføringer i gulvet er mangelfull, noe som medfører økt risiko for fukttinntrengning i konstruksjonen i våtsonen. Det er ikke etablert godkjent sluk, og vannet ledes direkte i avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det bør etableres godkjent sluk og tetting rundt sluk og rørgjennomføringer må utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Mangelfull tetting og fravær av godkjent sluk medfører økt risiko for fukttinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende fuktskader og behov for kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



[HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM](#)

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Innredning.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Avtrekksvifte.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen mot våtsone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/gang.

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.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble registrert 24,7 %fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av skade i konstruksjonen.

Konsekvensen av høye fuktverdier i treverk er økt risiko for sopp- og råteskader, noe som kan medføre omfattende skader på bygningskonstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser av skadeomfanget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Glipper i benkeplater, manglende laminering i endene av benkeplater, skjevheter i dører, løs og stedvis manglende sokkel, samt manglende tetting mellom vegg og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Det må påregnes renovering og oppgradering av kjøkkenet.

Glipper i benkeplater, manglende laminering og utettheter bør utbedres for å hindre videre vanninntrenging og fuktskader, samt for å redusere risiko for råte og økt skadeomfang på kjøkkeninnredningen. Skjevheter i dører og manglende sokkel bør også utbedres for å sikre funksjonalitet og estetikk. Manglende tetting mellom vegg og benkeplate kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen og bør tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Løs sokkel.



Slitasje, manglende tetting av benkeplate.



Manglende laminering av benkeplate.



Manglende fugging mellom benk/vegg, tegn til svertesopp.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Ventilator er ikke tilkoblet rør med avtrekk som går ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Ventilatoren er ikke tilkoblet rør med avtrekk ut, noe som medfører manglende ventilering fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering fra kjøkkenet, for eksempel ved å koble ventilatoren til et avtrekksrør som føres ut.

Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader i kjøkkenet og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator mangler kanal for avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Deler av innvendige rør har over halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anlegget bør sjekkes av fagperson grunnet lekkasje under kjøkkenbenk. Deler av røropplegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å redusere risikoen for vannskader og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



Rørøppegget kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vannlås mangler på bad.

Avløpsrør i kjeller er ikke nærmere inspisert, da slukristen ikke lot seg åpne. Det anbefales å sørge for tilgang for inspeksjon av avløpsrørene i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Skal avvirket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Vannlås må etableres der det mangler for å hindre lukt og risiko for tilbakeslag av avløpsgasser.

Eldre avløpsrør i kjeller med rust bør vurderes for utskifting, da videre forringelse kan føre til lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.



Soilsluk i kjeller.



Løse vannrør, kjeller.



Isolering rundt vannrør, kjeller.



Manglende vannlås, bad.

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering foruten åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det mangler ventilering, kun ventilering via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonen må utbedres ved å montere ventiler i vinduer eller vegger for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Manglende ventilasjon øker risikoen for dårlig inneklima, fuktproblemer og utvikling av mugg eller sopp i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Boligen mangler ventilering via ventiler i vinduer eller veggventiler.

Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannpumpen er fundamentert på teglstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamenteringen av vannpumpen bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre skader på pumpen eller tilhørende installasjoner. Mangelfull fundamentering kan føre til vibrasjoner, unødvendig slitasje og i verste fall funksjonssvikt.



Vannpumpe.

Varmesentral

Luft til luft varmepumpe av merket Fujitsu/Mitsubishi fra 2016 med innerdel i stue.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befarings.

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

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe utvendig del.



Varmepumpe innvendig del.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann.



VVS bereder.

Tilstandsrapport



Berederen er tilkoblet med støpsel.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og måler plassert i gangen. boligen er rekvirert til takstingeniøren som tvangssalg. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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

Spørsmål til eier

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

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

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?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet manglende utbedringer fra Linea og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske 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.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sammenkoblede ledninger.



PR-kabler under sikringsskap ligger utsatt til og er ikke beskyttet mot mekaniske påkjenninger.



Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gangen.



Løs kabel, utvendig.

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 foreklede 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 brannvarslere i kjeller og hovedetasjen, loftsetasjen mangler røykvarsler.

Brannslukkerapparat er eldre enn 10 år.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler kjeller.

Tilstandsrapport



Røykvarsler i loftsetasjen mangler.



Røykvarsler hovedetasjen.



Brannslukkerapparat er eldre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres drenering rundt bygningen for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og skader på grunnmur.

Behovet for tiltak avhenger av bruken av kjelleren, men manglende drenering kan føre til fuktskader, dårlig innneklima og redusert levetid på konstruksjonen.



Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av skråriss og eventuelle setningsskader i grunnmuren for å hindre videre bevegelser og redusere risiko for vanninntrengning og frostsprengning.

Ved videre renovering bør det monteres grunnmursplast og grunnmuren pusses for å oppnå en jevn og tett overflate.



Riss i mur.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terrenget rundt grunnmuren bør være på 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrengforholdet fører til at overflatevann ledes til boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1951. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1951.

Boligen har privat vannforsyning.

Vurdering av avvik:

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

Takstmann har ikke ytterligere opplysninger om vanntilførselen til boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet alder kan det ikke utelukkes behov for tiltak på avløpsrør og vannrør.

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon og opplysninger om vanntilførselen til boligen.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannkvalitet og leveringssikkerhet, noe som kan innebære økt risiko for fremtidige problemer med vannforsyningen.

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type, og årstall for tanken er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og vurdering av tankens tilstand anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

2003

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen preges av etterslep på vedlikehold de senere årene. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholds-intervaller må påregnes. Se videre for bygningsmessige beskrivelser og tilstandsgrader.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Taksperrer som er utvendig tekket med profilerte stålplater/aluplater. Innmontert leddport og inngangsdør i front. Vinduer av koblede glass.

Merknader: Taket mangler snøfangere.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av garasjen TG 2.

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



Uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1951

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med bjelker over mark.

Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning.

Taksperrer som er utvendig dekket med profilerte stålplater/aluplater.

Plassbygd dør for adkomst i front.

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

Merknader: taket mangler snøfangere.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/112 m²

Enebolig: 3 Bod, 3 Gang, Stue, Kjøkken,
Bad/vaskerom, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje, Uthus
Bruksareal andre bygg: 65 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 450 000

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 1 100 000

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

450 000

Konklusjon markedsverdi

450 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Drevvassbygda 46 ,8672 ELSFJORD 58 m ² 1985 1 sov	31-05-2021	700 000	470 000		470 000	8 103
2 Drevvassvegen 776 ,8672 ELSFJORD 105 m ² 1983 2 sov	27-02-2023	750 000	750 000		750 000	7 143
3 Drevvassbygda 10 ,8672 ELSFJORD 107 m ² 0 2 sov	17-01-2019	600 000	525 000		525 000	4 907
4 Drevvassvegen 1548 ,8672 ELSFJORD 103 m ² 1962 3 sov	19-06-2023	480 000	480 000		480 000	4 660
5 Hagamovegen 22 ,8672 ELSFJORD 86 m ² 1955 2 sov	05-12-2021	350 000	350 000		350 000	4 070
6 Drevvassvegen 1559 ,8672 ELSFJORD 194 m ² 1880 3 sov	29-09-2022	550 000	720 000		720 000	3 711

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

Eiendomsskatt:	Kr.	530
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Septik/slamavskiller:	Kr.	1 403
Renovasjon 140L	Kr.	5 704
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	25 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Tillegg for balkong	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	340 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 460 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 960 000

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.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

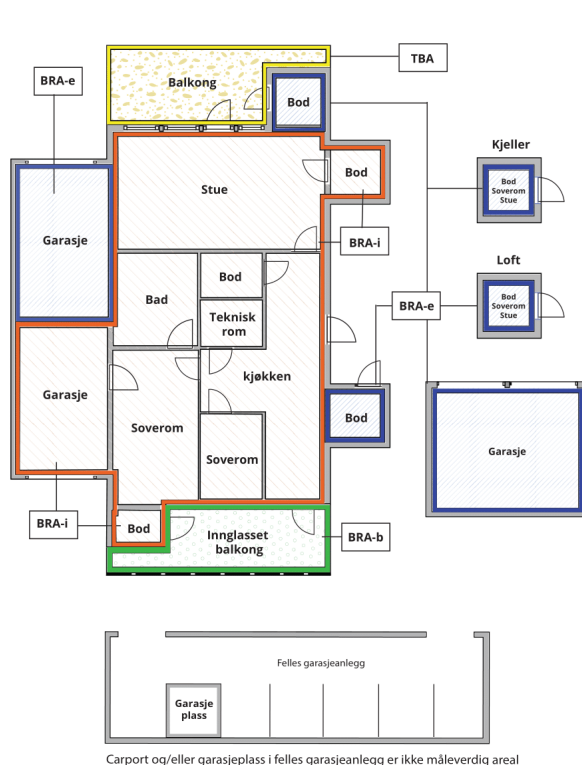
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	36			36	
Hovedetasje	45			45	
Loftetasje	31			31	
SUM	112				
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3		
Hovedetasje	Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang 2		
Loftetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	76	36
Garasje	0	31
Uthus	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	209	6		0	1907.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Vesterbekkmoen 54							
Hjemmelshaver Lian Julianne Almås							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomt med spredt bebyggelse, ligger ca. 40 km nord for Mosjøen.
Nærliggende terreng er områder for fjellturer med fiske og mulighet for jakt. Utsikt til Motjønna.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning, takstmann besitter ingen opplysninger om vanntilførsel.

Tilknytning avløp

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

Regulering

LNFR areal for spredt bolig, fritids, eller nærinbebyggelse mv.
PlanID 20240001

Om tomten

Tomten ligger i et lett skrånende terreng med innkjørsel.

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
132 500	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 530,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
380 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				8 000

Kommentar

Forsikring stipulert av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse garasje			Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen.			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Planstatus			Gjennomgått		Nei
Smil			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MS2939>

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

Budskjema tvangssalg fast eiendom

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglernummer, referanse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksnr.
Adresse		Kommune		
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp	

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon: Kontaktperson, telefonnummer:	
Sum tilgjengelig finansiering	0

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt budet begjært stadfestet. Dette skjer normalt etter ca. 14 dager av budfrist.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsetten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med: - at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. - at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. - at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). - at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest. Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Navn til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.		

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer. Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.