

Tilstandsrapport

📍 C.M. Havigs gate 18, 8656 MOSJØEN

📖 VEFSN kommune

gnr. 103, bnr. 644

Markedsverdi

3 800 000

Areal (BRA): Enebolig med næringsdel 233 m²



Befaringsdato: 09.01.2023

Rapportdato: 09.02.2023

Oppdragsnr.: 21625-1007

Referansenummer: LA2035

Autorisert foretak: Byggcon Helgeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Rune Bjerkli



Gyldig rapport
09.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Byggcon Helgeland AS

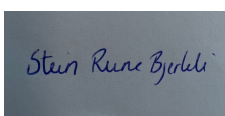
Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø og Mo i Rana, bestående av 8 dyktige takstmenn. Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelsen, hvor vi kontrollerer utførelsen mot gjeldende standarder og utførelse.



Rapportansvarlig



Stein Rune Bjerkli
Uavhengig Takstingeniør
steinrune@byggcon.no
488 53 440

Medansvarlig



Kenn Charles Arntsen
Uavhengig Takstingeniør
kenn@byggcon.no
951 35 218



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler bolig med arealer over 3 plan og kjeller. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer i trematerialer. Vegger av tømmer/plank og bindingsverk med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon med yttertekkning av Skiferstein på en side og platetak på den andre siden.

Beskrevne bolig er oppført i 1931. Bygningen er 92 år gammel og ut i fra alder på bolig er det rimelig at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring. Ombygging og takopplett ble foretatt i 1942 og i 2004 ble det etterisolert 5 cm og byttet ytterkledning og vinduer, samt at leilighet ble oppusset.

Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER
BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD :

Ikke godkjent rømningsvei/trapp fra Næringsareale i kjeller, går ikke ut på terreng og trapp mangler også rekkverk.

Bad i leilighet har sprekker i fliser og fuger, vannlekkasje vil ikke gå til sluk, ikke godkjent eltilkobling av vifte. Badet trenger oppgradering.

Ikke tilfredstillende bortledning av vann fra taknedløp og det mangler drenering og utvendig fuktsikring av mur.

Teglsteinspipe har ikke synlige vanger, for kort avstand til brennbart materiale og det er påvist sprekker/riss i pipe.

Indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og noe sprekk/riss i muren.

Noe avvik på innvendige dører og vindu.

Bruken av 1.etasje og kjeller stemmer ikke med godkjente tegninger, og heller ikke terrasse med utgang fra soverom.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	233 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig med næringsdel			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	65	0	65
1. Etasje	70	5	65
2. Etasje	71	71	0
Loft	27	27	0
Sum	233	103	130

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig med næringsdel

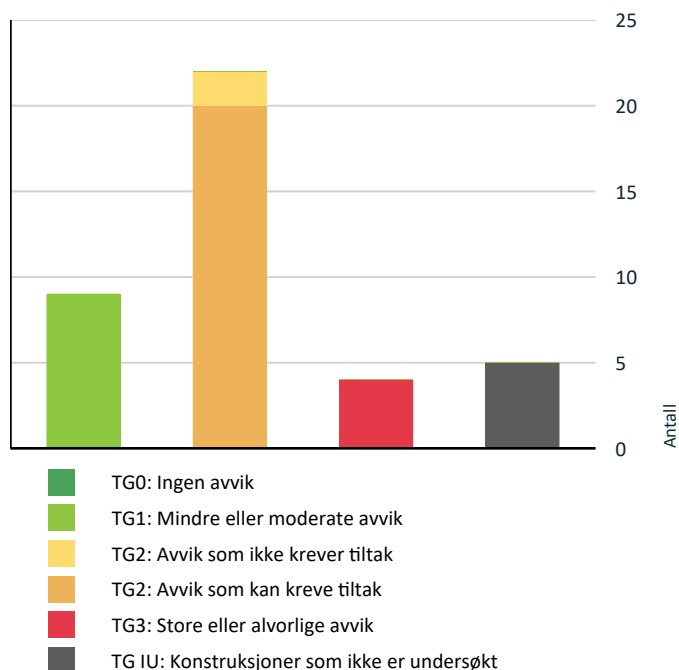
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke med dagens bruk i kjeller og 1. etasje, og heller ikke på terrasse med utgang fra soverom. Tegningene viser ikke hvordan loftet var tenkt brukt etter ombygging i 1942.

[Gå til side](#)

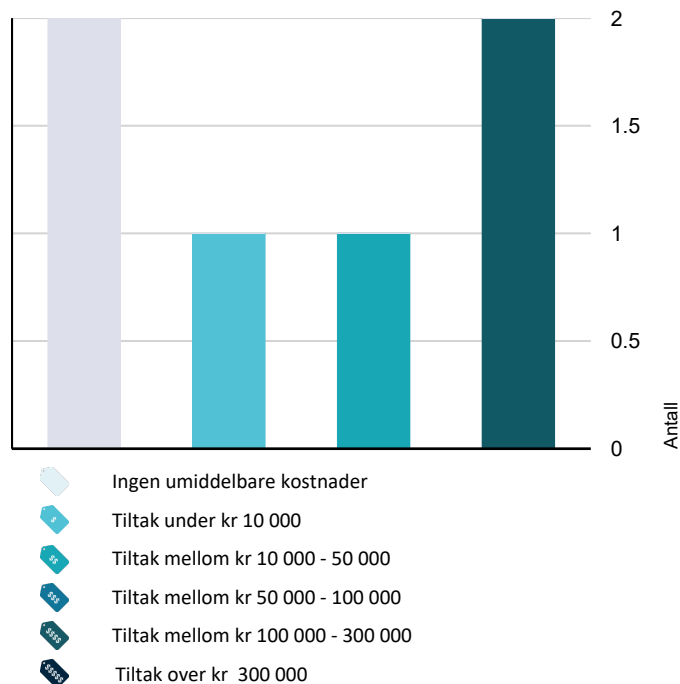
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med næringsdel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.

Rømningstrapp fra kjeller til 1. etasje mangler rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er dusjvegger fuget tett mot flisegulv slik at eventuell vannlekkasje på våtrommet ikke vil gå til sluk.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Ikke godkjent strømtilkobling av avtrekksvifte.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Rømningsvei fra solstudio i kjeller går ikke ut på terreng men via trapper til 1. etasje.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Annet fuktutsatt rom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Annet fuktutsatt rom Gå til side	 Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side Illdfast plate mangler på gulvet under ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
 Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side	
 Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side	
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
 Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.	 Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ifølge huseier er dette spesielt ved større nedbørsmengder. Det er ikke drenering eller grunnmursplast og taknedløp går rett på terreng.
 Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side Det er påvist andre avvik: Bolig opprinnelig oppført i tømmer/ plank i 1931 som er pålagt kledning utvendig. Tilstand på tømmerkonstruksjoner er ikke kjent. For tømmer som er innkledd på yttervegger kan skader være oppstått over tid- gjelder spesielt knutepunkter i hjørner og områder rundt dører og vinduer og svillstokker. Vurdering er utført ut fra alder.	 Innvendig > Innvendige dører Gå til side Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og står skjevt i karm.
 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er påvist andre avvik: Det er tegn på tidligere vannskade i tak på soveromsloft.	 Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
 Utvendig > Vinduer Gå til side Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.	 Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.	 Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side Det er påvist skader på innredning. Innredning er noe slitt på utsatte steder.
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	 Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 Innvendig > Radon Gå til side Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er noen eldre soilrør.
	 Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Sikringsskap er plassert i trappeoppgang 2 etg. og har to 63 A hovedsikringer fordelt på 21 kurser. Det er også to strømskap plassert i 1.etg. solstudio og i kjelleren.

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

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

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss og sprekkdannelser i muren.

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stor slitasje på vegger og tak i leilighetens loftareal. Tegn på tidligere vannskade i tak på soveromsloft.

! Våtrom > Ventilasjon > Annet fuktutsatt rom [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED NÆRINGSDEL

Byggeår
1931

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1942	Ombygging	Ombygging og takopplett.
2004	Modernisering	Byttet utvendig kledning og etterisolert 5 cm, byttet vinduer og pusset opp leilighet inkl. kjøkken og bad.

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Taktekkingen er av skifertakstein på taksiden mot gate, og platetak på den andre siden. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte flater, begrenset besiktning.



Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

! TG 2

Renner og nedløp i lakkert metall



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, det er opplyst at vegger er etterisolert 5cm byttet vinduer i 2004.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bolig opprinnelig oppført i tømmer/ plank i 1931 som er pålagt kledning utvendig. Tilstand på tømmerkonstruksjoner er ikke kjent. For tømmer som er innkledd på yttervegger kan skader være oppstått over tid- gjelder spesielt knutepunkter i hjørner og områder rundt dører og vinduer og svillstokker. Vurdering er utført ut fra alder.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

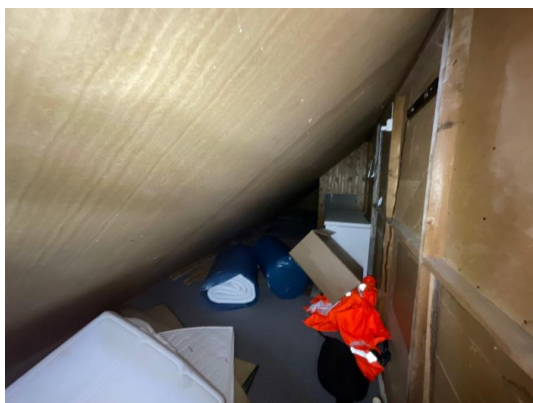
Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner og selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader bør konstruksjonen undersøkes nærmere.



Bilde i knekott

Vurdering av avvik:

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

Det er tegn på tidligere vannskade i tak på soveromsloft.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004, enkelte vindu ble byttet i 2015. Vinduene er stort sett i god stand, men et av soveromsvinduene har stor slitasjegrad, karmene og lister er løse fra vinduet i wc rom og kjellervinduer bør holdes under jevnlig tilsyn.



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og ytterdør til ventilasjonsrom med tilluftgitter i dør.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.



Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av parkett i leiligheten, teppegulv på loft og belegg i solstudio. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater i leiligheten, panel i solstudio og malerpapp på loftet.



Vurdering av avvik:

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

Stor slitasje på vegger og tak i leilighetens loftareal. Tegn på tidligere vannskade i tak på soveromsloft.

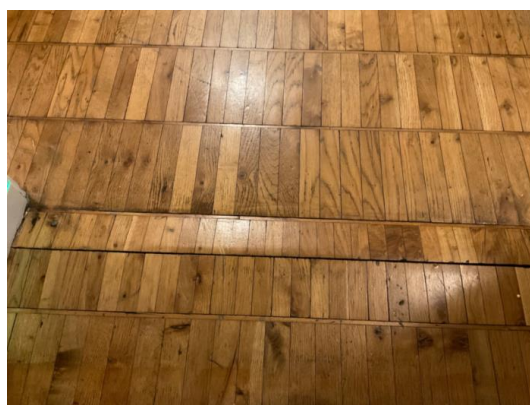
Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Stedvis noe knirk registrert. Etasjeskillere utført i trekonstruksjoner. Endel løse parkettbord.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon

TG 2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe. Feieluke er plassert i kjeller.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tiltak

- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Anbefales at pipen får en gjennomgang av feievesenet.

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ifølge huseier er dette spesielt ved større nedbørsmengder. Det er ikke drenering eller grunnmursplast og taknedløp går rett på terreng.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefales utvendig drenering, grunnmursplast og bortledning av vann fra taknedløp.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

! TG 3

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner. Malt tretrapp fra solstudio til solstudio i kjeller.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Rømningstrapp fra kjeller til 1.etasje mangler rekkverk.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

! TG 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører på loftet og slette, formpressede innerdører, utført i papp og trekonstruksjoner i leiligheten og i solstudio.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og står skjevt i karm.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > ANNET FUKTUTSATT ROM

Generell

Dette er mellomgang i 1 etasje med vask på vegg.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet har vinylbelegg uten oppbrett, men rommet er ikke et bad med krav til sluk og oppkant.

Sluk, membran og tettesjikt

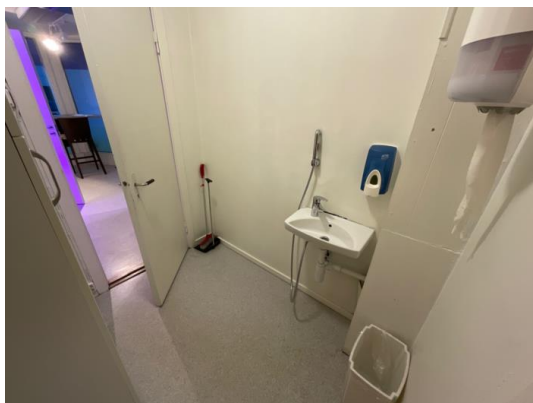
! TG IU

Det er ikke sluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet er ikke definert som bad og det er derfor ikke krav til sluk.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har servant med dusjslange.



Ventilasjon

! TG 2

Det er naturlig ventilering via åpningsbare dører.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med eldre utførelse

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

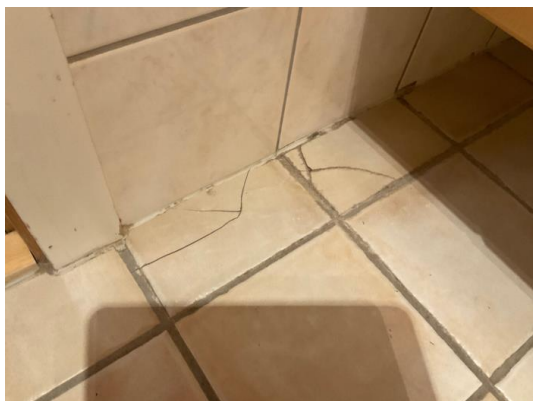
Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 3

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler

Det er målt 3 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er dusjvegger fuget tett mot flisegulv slik at eventuell vannlekkasje på våtrommet ikke vil gå til sluk .

Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fliser må skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Basert på registrerte forhold kan man påregne modernisering innen kort tid. For midlertidig bruk bør kabinett monteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning fra 2004 med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med garnityr på vegg.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Innredning er noe slitt på utsatte steder.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ventilasjon

TG 3

Mekanisk avtrekksvifte i vegg, men ikke godkjent strømtilkobling.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke godkjent strømtilkobling av avtrekksvifte.

Tiltak

- Andre tiltak:

Må kobles av godkjent el-installatør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, og ikke indikert unormale verdier.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har Nygårds bjørk innredning med glatte fronter fra 2004. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel. Dobbel stålvask.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivarettatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.



Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom uten sluk. Malte vegger og flislagt gulv.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannrør er av kobber. Rør opplegg er oppgradert etter byggeår.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern og delvis av plast på rettstrekker.



Vurdering av avvik:

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

Det er noen eldre soilrør.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

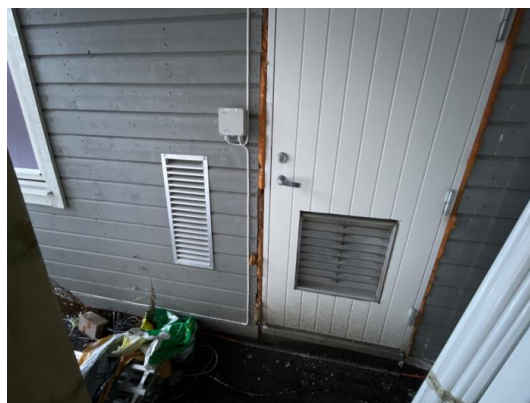
Ventilasjon

TG 2

Boligen har balansert ventilasjon i solstudioet.

Skruventiler/vippeventiler gjennom ytterdør/vegg. Ingen ventilasjon i leilighet.

Ventilering er utført etter datidens krav.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Dette gjelder leilighet og loft.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Luft til luft varmepumpe. Innedel installert i leilighet og i solstudio.

Sist utført service: Ukjent.

På generelt grunnlag bør service avholdes.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og produsert av Høiax. Plassert i kjeller.

Er 19 år gammel og nærmer seg tidspunkt for anbefalt skifte selv om den fungerer fint pr nå.



Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap er plassert i trappeoppgang 2 etg. og har to 63 A hovedsikringer fordelt på 21 kurser. Det er også to strømskap plassert i 1.etg. solstudio og i kjelleren.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020 Noe ombygd med to store nye skap.

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

Ja Elektriker'n Mosjøen AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Ikke framlagt samsvarserklæring.

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

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

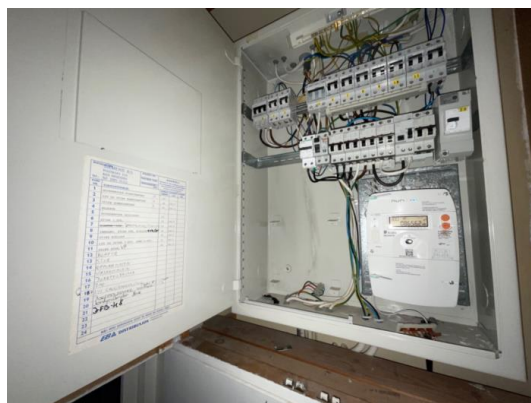
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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

På generelt grunnlag bør det utføres en el.kontroll, da boligen er 92 år. To av sikringsskapene var låst og ble ikke inspisert, kursfortegnelse ikke inspisert.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 3

Rømningsvei fra solstudio i kjeller går ikke ut på terreng men via trapper til 1.etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er fra 2004.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser/elvesand.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Drenering

! TG 2

Basert på boligens alder er det mest sannsynlig ikke etablert drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss og sprekkdannelser i muren.

Tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsyn.

Terrengforhold

! TG IU

Avplanert rundt boligen, snødekte flater, uteområder ikke inspisert.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og opplyst fra eier om at det er offentlig tinglyst vannforsyning via private stikkledninger fra nr 16 og videre til nr 20.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

233 m²/103 m²

Enebolig med næringsdel: 5 Trapperom, 3 Bod, Solrom 5, Solrom 6, Solrom 7, Hall, 3 Gang, Toalettrom, Teknisk rom, Solrom 1, Solrom 2, Solrom 3, Solrom 4, Annet fuktutsatt rom, Bad, 2 Stuer, Kjøkken, 4 Soverom, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger sentralt i Mosjøen sentrum og bygningen inneholder både leilighet og næringsarealer. Det er kort avstand til alle servicefunksjoner og det man trenger daglig. Det er også godt med parkeringsplasser i sentrum uten parkeringsavgift.

Kombinasjonsbygget er etablert i tilnærmet flatt terreng, og henger sammen med C.M.Havigs gate 16. Adkomst/innkjøring på avplanert nivå, normale lys og solforhold.

Bygningen er oppført ca år 1931 og har arealer over 3 etasjer og kjeller. Det er næringsarealer i 1. etasje og deler av kjeller. Leilighet i 2.etasje og på loft.

Normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning og er tidvis modernisert med normal modernitet- rom og arealfordeling. Bygget ble modernisert sist i 2004 med nye vinduer, etterisolert 5 cm og skiftet bordkledning.

Markedsmessig betraktes eiendommen som kurant.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med næringsdel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med næringsdel	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 500 000

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig med næringsdel

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	65	0	65		Trapperom/gang, Solrom 5 , Solrom 6, Solrom 7, Bod med varmvannstank , Bod/trapperom, Kjellerrom
1. Etasje	70	5	65	Trapperom	Hall , Solrom 1, Solrom 2 , Solrom 3, Solrom 4, Gang , Toalettrom , Annet fuktutsatt rom , Trapperom 2, Teknisk rom/ ventilasjon
2. Etasje	71	71	0	Trapperom , Gang , Bad , Stue , Stue 2, Kjøkken , Soverom	
Loft	27	27	0	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Kott
Sum	233	103	130		

Kommentar

Atkomst til kne bod på loft. Lav høyde, areal ikke målbar.

Det er næringsarealer i 1 etasje og deler av kjeller, disse er medtatt som BRA men ikke som P-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens bruk i kjeller og 1. etasje, og heller ikke på terrasse med utgang fra soverom. Tegningene viser ikke hvordan loftet var tenkt brukt etter ombygging i 1942.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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: Rømningsvei fra kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav vedrørende trapp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2023	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør
	Pål Arthur Baadstrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	644		0	169.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

C.M. Havigs gate 18

Hjemmelshaver

Legato AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger midt i Mosjøen sentrum. Alle sentrumsfasiliteter i nær avstand.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning, deler tinglyst tilkobling med C.M.Havigs gate 16 og 20.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten, som er 169,9 kvm iht Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm adkomst. Beleggingstein foran bygget og asfalt forøvrig.

Tinglyste/andre forhold

Første etasje og deler av kjeller benyttes til næringsformål.

Siste hjemmelsovergang

År

1992

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Statens Kartverk			Innhentet	1	Nei
Reguleringsplaner			Innhentet	10	Nei
Tegninger			Innhentet	5	Nei
Infoland.no			Innhentet	1	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LA2035>

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