

# Tilstandsrapport



Enebolig



Halsmovegen 75, 8663 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 105, bnr. 310

## Markedsverdi

### 2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m<sup>2</sup> BRA-i: 218 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 14188-1442

Eiendomsverdi ref nr: BI6457

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: Kim Storeng



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

## Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

### Rapportansvarlig



Kim Storeng

[krs@helgelandbbl.no](mailto:krs@helgelandbbl.no)

467 91 000



# 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 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med allt på ett plan, i tillegg full kjeller som ikke er byggemeldt.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 239 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 218 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 600 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Byggemeldte tegninger fra 1974.

1. etg. Vedrørende disse tegninger stemmer de ikke med dagens bruk. Dør til utvendig sportsbod er fjernet, og montert vindu. Vegg mellom rommene er fjernet og omgjort til en bod. Balkongdør er innsatt mot sør og ikke mot vest som tegninger viser. Matbod er omgjort til trapperom (adkomst til kjeller).

Det er full kjeller på bygningen, med ikke kjeller på tegninger.

På byggekort er det bemerket fra bygningskontrollen:

Boligbygget er ført opp på ringmur dvs. kjellerløst.

Byggherren har støpt gulv på grunnen for å skjerme

"jorddamp". Dette er utført uten forespørsel fra

bygningseiermyndigheten.

Anbefaling:

Helgeland BBL anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.

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

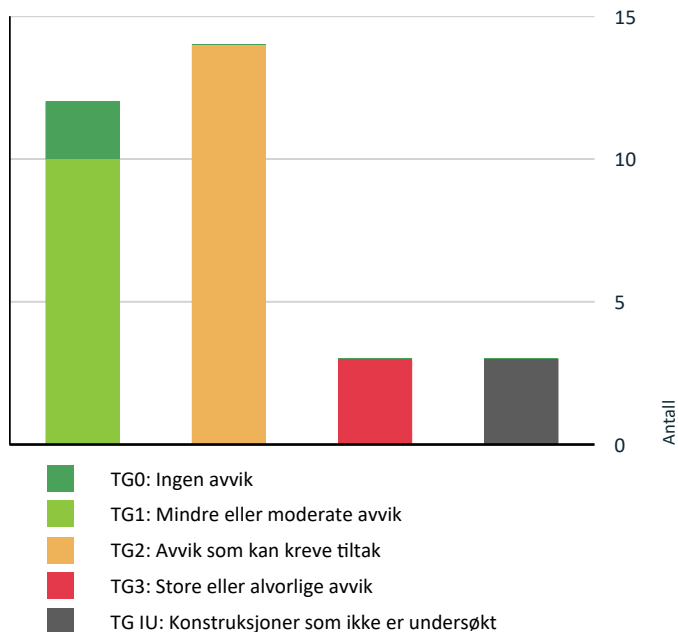
## Garasje

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

Tegninger datert 27.07.1978.

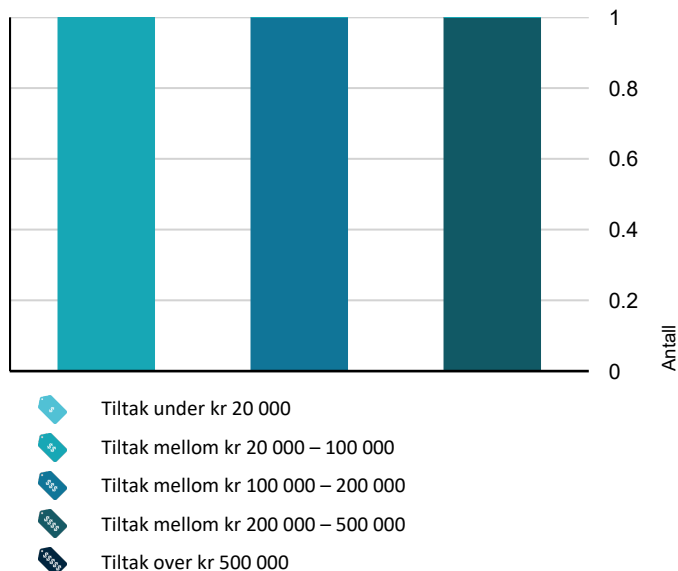
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterligere undersøkelser anbefales.

I eldre bygninger kan det være brukt forskjellige miljøfarlige stoffer i bygningsmaterialer. Disse kan være skjult i konstruksjoner, dette oppdages ikke ved visuell befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapp terrasse [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning med detalj på vinduer/dør.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

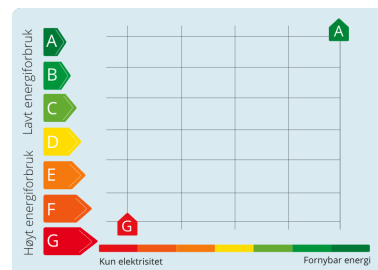
### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Ferdigattest fra kommunen datert  
12.12.1974

**Anvendelse**  
Boligformål

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

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                        |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1976 | Modernisering | Påstøpt ekstra grunnmur mot gate, grunnet trykk fra gate.                                                              |
| 1980 | Modernisering | Fjernet badekar og satt inn dusjkabinett. Toalett fjernet og blendet avløp. Nytt belegg på gulv.                       |
| 2001 | Modernisering | Lagt nytt takteking type Decra.                                                                                        |
| 2008 | Modernisering | Oppgravd mot sør, vest (ikke ved jordkjeller) og nord, lagt ny knotteplast og kontroll av drenering. Bygd ny terrasse. |
| 2012 | Modernisering | Byttet takteking (garantisak). Byttet de vinduer i hele 1.etg.                                                         |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av papp, ukjent alder. 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:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av takteking, undertak og tilhørende detaljer når taket er snøfritt og under sikre forhold. Konsekvensen av manglende vurdering er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og takfotbeslag av sort metall. Takstige med faste trinn. Heltrukket pipebeslag.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. I forbindelse med bytte av vinduer er en del av bordkledningen skiftet rundt vinduene.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte steder mangler musesperre i nedre del av kledningen.

På fasaden mot sør er det flere bord i kledningen som er oppsprukket og værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Musesperre må etableres der dette mangler for å hindre at gnagere får tilgang til konstruksjonen.

Manglende musesperre øker risikoen for skader på bygningen forårsaket av skadedyr, samt potensiell helsefare.

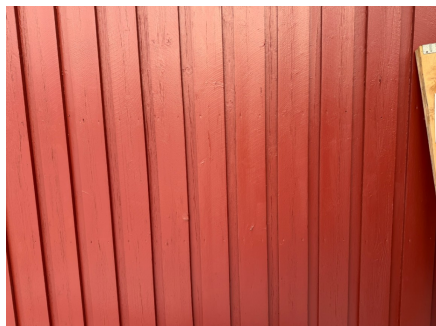
Oppsprukket og værslitt kledning bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre fuktinntrengning og ytterligere forringelse av fasaden.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Sprukket kledning mot sør



Sprukket kledning mot sør



Mangler musesperre enkelte steder



Mangler musesperre enkelte steder

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og bordtro. Konstruksjonen er luftet med ventiler i røyser og ved raft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Noen eldre fuktmerker er observert ved pipen. Det var tørt ved befaringsstidspunktet. Fuktmåling er utført med Protimeter MMS 2, korrigert for nordisk tre.

Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp og ventilasjonskanaler, er ikke fagmessig tett mot undertaket.

Luken til kaldloftet er lite isolert og mangler pakning.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

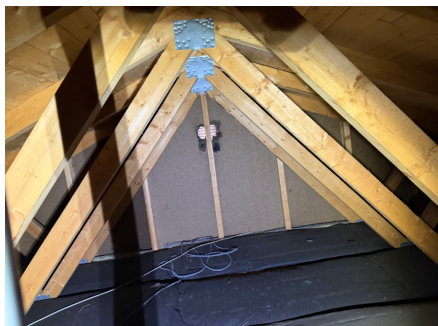
Tetting av undertak rundt rørføringer bør utføres for å hindre vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen.

Eldre fuktmerker ved pipen bør følges opp, da dette kan indikere tidligere lekkasjer. Manglende tetting rundt gjennomføringer øker risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Luken til kaldloftet bør erstattes med ny luke for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.



# Tilstandsrapport



Noen eldre fuktmerker ved pipe. Måling er utført med Protimeter MMS 2, korrigert for nordisk tre. Tørt ved befaring.

Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tett mot undertaket.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Montert screen på stuevinduer



## TG 2 Vinduer kjeller

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Knust/sprukket glass



## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass, samt malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdøren er fra 2008.



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på ca. 20m<sup>2</sup> oppført i 2008. Fundamentert med støpte pillarer. Rekkverk har en høyde på 88 cm.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp av strekkmetall ved hovedinngang.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Trappen bør rettes opp for å hindre videre skjevhet og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevheten forverres over tid og medføre økt risiko for ulykker eller ytterligere skader på trappen.



Trappen er noe skjev

## TG IU Utvendige trapp terrasse

### Beskrivelse

Trapp av impregnerte materialer ved terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfrie.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Manglende vurdering kan medføre at feil eller sikkerhetsrisikoer ikke oppdages, noe som kan føre til økt fare for ulykker eller behov for kostbare utbedringer senere.



Trappen var snødekt ved befaring.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett, laminatgulv og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Overflatene har en del slitasje og det må påregnes behov for renovering.

## Konsekvens/tiltak

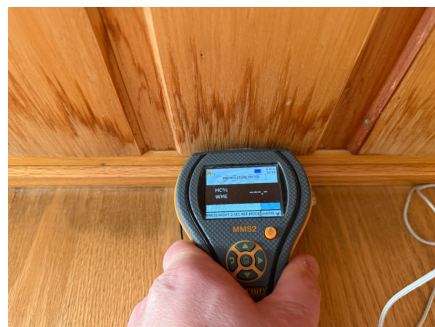
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør renoveres eller skiftes ut for å oppnå ønsket standard og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert estetisk uttrykk og eventuelt forringelse av underliggende konstruksjoner.



Slitasje parkett kjøkken.



Fuktmerker i panel under stuevinduer, tørt ved befarings.



Skade på belegg på soverom.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene.

Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik.

Stue er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 20mm og ca. 12mm lokalt i en diameter på 2m. Soverom sørvest er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 11mm og ca. 8mm lokalt i en diameter på 2m.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å vurdere oppretting ved eventuell fremtidig renovering, da slike tiltak sjelden er økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i eldre boliger.

Dersom gulvbelegg skal skiftes, må underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking i skjøter og knirk. Ujevnheter kan ellers medføre redusert komfort og økt slitasje på gulvbelegg.



# Tilstandsrapport



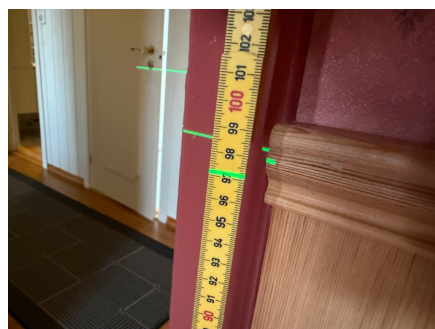
Stue 95 cm.



Stue 97 cm. Totalt avvik på ca. 20 mm.



Soverom sørvest 96,2 cm.



Soverom sørvest 97,3 cm. Totalt avvik på ca. 11 mm.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering og fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.



Litt saltutslag på yttervegg mot vest



Litt saltutslag på yttervegg mot vest



Saltutslag mot vest



Saltutslag mot sør

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har tretrapp mellom etasjene. Rekkverk på en side.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som har avvik, for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker ordentlig, subber mot karm eller får redusert levetid.



Enkelte dører tar i karm/terskel

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Rommet har belegg på gulv med varme (folie el. kabler), vegger med baderomsplater og malte plater i tak. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt servant. Speil med overlys, to sideskap og et høyskap. Dusjkabinett. Stråleovn.

##### Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i forventet brukstid og manglende tetthet i våtsonen.

- Det er registrert motfall til sluk på ca. 5 mm, laveste punkt ved dør.
- Belegg er ikke lagt bak baderomsplater, men ligger opp til platene.
- Sluk fra byggeår.
- Misfarging på gulvbelegg.
- Fuktskader på innredning (skrog og fronter).
- Flere hull i baderomsplater i våtsone.
- Gjennomføringer av vann- og avløpsrør er ikke tettet i våtsoner.
- Fuktskyrt vifte er tilkoblet via stikkontakt.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran og utbedring av alle påviste avvik, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt, feil fall mot sluk, utettheter rundt rørgjennomføringer og skader på overflater medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, samt følgeskader på innredning og omkringliggende bygningsdeler.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er at det kan oppstå omfattende skader som kan bli kostbare å reparere.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport



Sluk fra byggeår



Belegg er ikke lagt bak baderomsplater



Belegg er ikke lagt bak baderomsplater

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måling er utført med Protimeter MMS 2, korrigert for nordisk tre. Hulltaking er kun en stikkprøve og ikke garanterer for at det ikke er fukt andre steder i rommet.



Ingen utslag på Protimeter MMS2 ved bruk av pigger.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Rommet har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. TG 3 er satt for rommet basert på forventet brukstid og påvist manglende tetthet i våtsonen.

- Fuktskade ved sluk, fullt utslag på fuktindikator.
- Det er registrert motfall til sluk på ca. 6 mm. Laveste punkt ved vegg mot trapperom.
- Sluk fra byggeår.
- Misfarging av tapet.
- Rommet mangler mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres med nytt tettesjikt/membran, korrekt fall mot sluk og etablering av mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sluk fra byggeår



Gulv ved sluk 94,9 cm.



Laveste punkt ved vegg til trapperom 95,5 cm, motfall til sluk på ca. 6 mm.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved overflatesøk rundt sluk ble det funnet fukt i gulvet. Det er også kul i gulvet ved dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskaden, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for omfattende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vått i gulv



Litt lavere verdi, men utslag.



Tørt

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fliser mellom benkeplate og overskap. Normal bruksslitasje i henhold til alder.



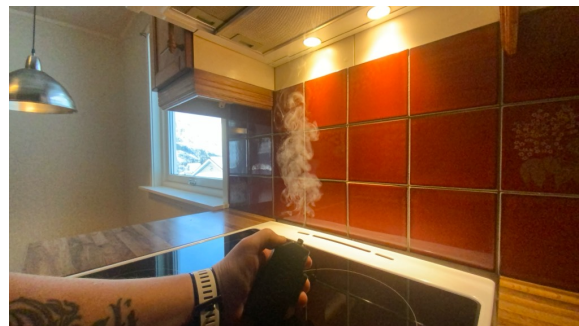
### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator. Ok.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegger og i tak. Enkel servant og gulvmontert toalett (2018). Naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



Toalett byttet 2018



Naturlig ventilasjon i tak

## TEKNISKE INSTALLASJONER



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Hovedstoppekran i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har en anbefalt brukstid på 50 år.

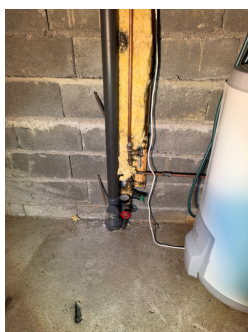
Hovedstoppekransen er ikke funksjonstestet, da eldre stoppekranser ofte har stor risiko for funksjonssvikt. Det ble derfor ikke utført funksjonstest for å unngå potensiell skade eller lekkasje. Takstingeniøren anbefaler at hovedstoppekransen undersøkes av fagperson, og eventuelt utskiftes.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at hovedstoppekransen undersøkes av fagperson, og eventuelt utskiftes for å redusere risiko for funksjonssvikt og vannlekkasje.

Videre bør det vurderes utskiftning av innvendige vannledninger, da forventet brukstid er overskredet. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.



Hovedstoppekran, ikke testet.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

Plastrør og plast sluker har en anbefalt brukstid på 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Plastrør og plastsluk har nådd eller overskredet anbefalt brukstid, og det bør vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av rørene for å unngå risiko for lekkasjer eller andre skader som følge av aldring.

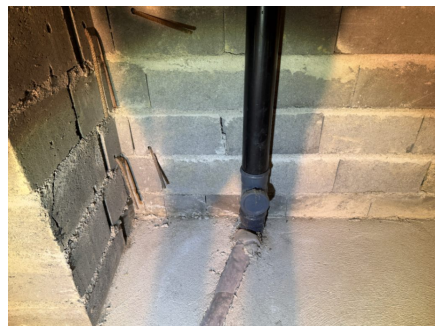
Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rørene. Manglende tiltak kan medføre plutselige skader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



# Tilstandsrapport



Stakepunkt



Stakepunkt

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer. Fra kjøkken og bad er det periodisk avtrekk. Normal utførelse i henhold til byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kunden har opplyst at det i kalde perioder forekommer noe kondensvann fra takventilene (bad, vaskerom, trapperom og kjøkken). Dette kan ha sammenheng med uisolerte kanaler på kaldloftet. I tillegg er ventilene fra kjøkken og trapperom avsluttet på kaldloftet, noe som kan bidra til kondensproblematikk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonskanalene bør isoleres og føres ut gjennom yttertak eller yttervegg, slik at varm og fuktig luft ikke slippes ut på kaldloftet. Dette vil redusere risikoen for kondensskader og fuktskader i takkonstruksjonen.



Lufting fra kjøkken er avsluttet på kaldloft. Uisolert.



Lufting fra trapperom er avsluttet på kaldloft. Uisolert.

## Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe med innedel montert på stue i 1.etg. Siste service utført 2025.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er tilkoblet strøm via bryter. Det er registrert transportskade på dekslet, men dette har kun visuell betydning.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



Transportskade på deksel, kun visuel betydning.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsfordeling montert i entré og utstyrt med patronsikringer samt en automatsikring.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Samsvarserklæring vedrørende montering av el-bil lader datert 13.10.2025. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra Elektriker'n vedrørende varmepumpe og og kobling av bryter til varmtvannsbereider ref. egenerklæring punkt 23.**

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

# Tilstandsrapport

el-kontroll?

**Ja** Boligen har elektriske komponenter fra byggeår, eldre komponenter kan være utsatt for "lysbue" og bør sjekkes av faglærte personer. Med dette utgangspunktet bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll.

## Generell kommentar

Det er registrert eldre sikringsskap med patronsikringer, disse er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Det anbefales at sikringsskapet renoveres.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1974. Det er lagt ny grunnmursplast mot sør, vest (ikke ved jordkjeller) og nord. Det ble også foretatt kontroll av dreneringen ifølge kunde.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler fuktsikring mot vest på jordkjelleren.

Dreneringen er over 30 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Det bør etableres fuktsikring mot vest på jordkjelleren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid.

Dreneringen bør vurderes for utskifting eller forbedring, da den er over 30 år gammel og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Manglende eller svekket drenering øker risikoen for fuktproblemer og skader på bygningsmassen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong hulstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. I 1976 ble det påstøpt ekstra grunnmur mot gaten på grunn av jord- og marktrykk fra gaten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

# Tilstandsrapport

Det er ikke registrert noen større sprekker eller riss utvendig etter påstøp av grunnmur i 1976 mot øst.

Det er registrert noen sprekker/riss i mur mot vest.

Store deler av muren lot seg ikke inspisere på grunn av snødekke.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og eventuelt utbedring av horisontalriss og skråriss for å hindre videre utvikling av skader som følge av jordtrykk og setninger.

Dersom slike riss utvikler seg, kan det føre til svekkelse av grunnmurens bæreevne og økt risiko for fuktinntrenging. Store deler av muren lot seg ikke inspisere på grunn av snødekke, noe som gir økt usikkerhet rundt tilstanden og risiko for at skjulte skader ikke oppdages i tide.



Sprekker etter jordtrykk



Sprekker etter jordtrykk



Sprekker etter jordtrykk



Noen sprekker utvendig på mur.

## TG IU Terrenghorhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånende terrenge. Ved befaring var tomten snødekt, og det var derfor ikke mulig å vurdere fallforhold inn mot bygningen.

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for "kvikkleireskred" (tidligere "Aksomhet marin leire") i henhold til kartportalen NVE (aktsomhetskart). Store deler av Vefsn har denne markeringen. For eiendommer som ligger innenfor dette området, kan kommunen kreve utvidede grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen.

Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak. Vefsn kommune opplyser at kommuneplanen skal revideres med tanke på aktsomhetskart, men dette er ikke revidert på nåværende tidspunkt.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenge og fallforhold når tomten er snøfri, for å avdekke eventuell risiko for vanninntrenging mot bygningen.

Videre bør det tas hensyn til at eiendommen ligger i et område med risiko for kvikkleireskred, og det anbefales å kontakte kommunen for å avklare behov for eventuelle grunnundersøkelser ved fremtidige tiltak. Manglende vurdering av grunnforholdene kan medføre økt risiko for skader på bygningen ved uforutsette grunnforhold eller skred.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge kunde er utvendig stoppekran montert i kum i gata.

Vann- og avløpsledningene ble byttet av Vefsn kommune.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk og håndløper der dette mangler, samt utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker og personskade.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**218 m<sup>2</sup>/218 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, Toalettrom, 2 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 21 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 2 600 000**

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 2 900 000**

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

**2 600 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 600 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdi: Refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. Den tekniske tilstanden, godkjente bygninger, planløsninger, antall soverom m.m er med på vurderingskriteriene. Basert på den visuelle befaringen, størrelse, standard og beliggenhet til eiendommen.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                           | SALGS DATO | PRIS ANT  | PRIS      | FELLES GJ. | TOTAL PRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|---------------------|
| 1 Breimovegen 13 ,8665 MOSJØEN<br>102 m <sup>2</sup> 1960 4 sov   | 22-12-2022 | 2 800 000 | 2 650 000 |            | 2 650 000  | 25 980              |
| 2 Eremitten 8 ,8665 MOSJØEN<br>85 m <sup>2</sup> 1920 3 sov       | 22-01-2023 | 2 200 000 | 2 160 000 |            | 2 160 000  | 25 412              |
| 3 Bjørklundvegen 7 ,8664 MOSJØEN<br>112 m <sup>2</sup> 1950 2 sov | 23-06-2025 | 2 700 000 | 2 840 000 |            | 2 840 000  | 25 357              |
| 4 Halsmovegen 77 ,8663 MOSJØEN<br>125 m <sup>2</sup> 1974 3 sov   | 07-06-2022 | 2 990 000 | 3 050 000 |            | 3 050 000  | 24 400              |
| 5 Halsmovegen 22 ,8663 MOSJØEN<br>153 m <sup>2</sup> 1966 3 sov   | 13-01-2026 | 2 550 000 | 2 700 000 |            | 2 700 000  | 16 981              |
| 6 Halsmovegen 55 ,8663 MOSJØEN<br>164 m <sup>2</sup> 1970 2 sov   | 29-10-2025 | 3 090 000 | 2 775 000 |            | 2 775 000  | 16 617              |
| 7 Halsmovegen 84 ,8663 MOSJØEN<br>169 m <sup>2</sup> 1975 5 sov   | 03-06-2025 | 2 990 000 | 3 000 000 |            | 3 000 000  | 14 925              |

Kilde :  
Eiendomsverdi

---

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                                                     |            |               |
|---------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Eiendomskatt                                                        | Kr.        | 3 596         |
| Forsikring                                                          | Kr.        | 5 960         |
| Kommunale avgifter. Vann/avløp og feiing/tilsyn.                    | Kr.        | 17 766        |
| Renovasjon 240L                                                     | Kr.        | 7 406         |
| Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet) | Kr.        | 20 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                              | <b>Kr.</b> | <b>54 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 300 000        |
| Tillegg for balkong/terrasse (utregnet som for nybygg)                                                     | Kr.        | 70 000           |
| Tillegg for varmepumpe (utregnet som for ny)                                                               | Kr.        | 30 000           |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 100 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 300 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 250 000        |
| Tillegg for el-bil ladder (utregnet som for ny)                                                            | Kr.        | 20 000         |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 70 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>200 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 500 000**

## 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

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 900 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

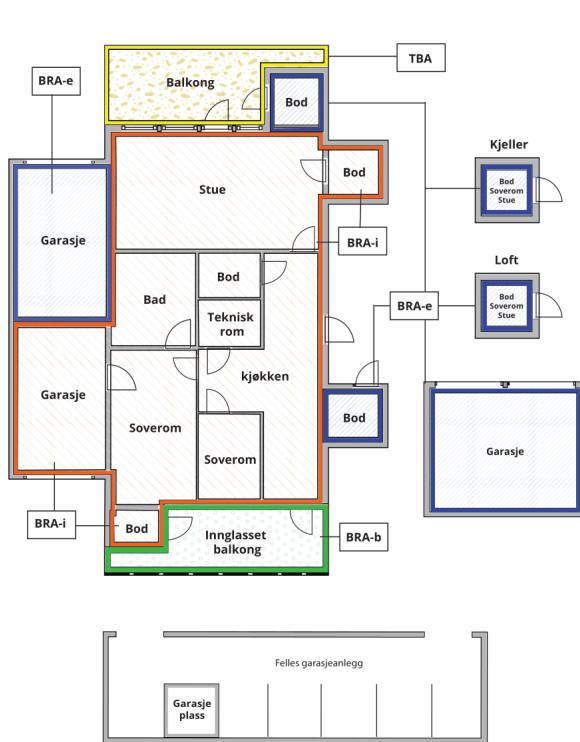
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 113                           |                             |                            | 113 | 20                              |
| Kjeller        | 105                           |                             |                            | 105 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>218</b>                    |                             |                            |     | <b>20</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>218</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom, toalettrom |                             |                            |
| Kjeller   | Bod, bod 2                                                                                          |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger fra 1974.

1.etg. Vedrørende disse tegninger stemmer de ikke med dagens bruk. Dør til utvendig sportsbod er fjernet, og montert vindu. Vegg mellom rommene er fjernet og omgjort til en bod. Balkongdør er innsatt mot sør og ikke mot vest som tegninger viser. Matbod er omgjort til trapperom (adkomst til kjeller).

Det er full kjeller på bygningen, med ikke kjeller på tegninger. På byggekort er det er det bemerkt fra bygningskontrollen: Boligbygget er ført opp på ringmur dvs. kjellerløst. Byggherren har støpt gulv på grunnen for å skjerme "jorddamp". Dette er utført uten forespørsel fra bygningsmyndigheten.

Anbefaling:

Helgeland BBL anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 21                          |                            | 21  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>21</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>21</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## 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

*Kommentar:* Tegninger datert 27.07.1978.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Montert el-bil ladder, samsvarserklæring ligger i boligmappe.no.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 17.2.2026 | Kim Storeng       | Takstingeniør |
|           | Geir Jæger Hansen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1824 VEFSN           | 105  | 310  |      | 0    | 813.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                      |                            |            |
| Halsmovegen 75       |      |      |      |      |                      |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                      |                            |            |
| Hansen Geir Jæger    |      |      |      |      |                      |                            |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Halsåsen ca. 3,5 km nord for Mosjøen sentrum. Kort avstand til populære turområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for Hals i Vefsn datert 01.10.1968.

### Om tomten

Eiet tomt på 813,20 m<sup>2</sup> iht. matrikelbrev mottatt fra Vefsn kommune. Gategrunn utgjør ca. 138m<sup>2</sup>, netto tomt blir ca. 675,2m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med innkjørsel/parkering. Tomten var snødekt ved befaring og således ikke undersøkt.

### Tinglyste/andre forhold

I følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour 17.02.2026 er det registrert følgende servitutter på eiendommen.

1974/5002-2/71 ERKLÆRING/AVTALE 30.10.1974 Elektriske kraftlinjer.

Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   | Kommentar     |
|-------------|------|---------------|
| 899 000     | 2026 | Vefsn Kommune |

## Forsikring

| Selskap   | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Fremtind  | 3855426  | Fullverdi |                | 5 960        |
| Kommentar |          |           |                |              |

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Parkering/lagring

### Byggeår

1978

### Kommentar

Signert ferdig oppsatt på byggekort 03.10.1979

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasjen er oppført som plate på mark. Ringmur og vegger mot terreng av murt leca. Resterende yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Plassbygde takstoler av tre. Undertak av plast. Tekking av profilerte takplater type Decra. Heltre dør for adkomst og leddport av stål med motorstyring. Nedstøpt slukrenne forran port. Innlagt strøm med lys og stikk. Montert el-bil ladd med 1-fas 16A sikring.

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



## Tilbygg / modernisering

|      |               |                      |
|------|---------------|----------------------|
| 2012 | Modernisering | Byttet takteking.    |
| 2025 | Modernisering | Montert el-bil ladd. |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                                                                                                  | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Energirapport           | 25.02.2026 |                                                                                                                                            | Gjennomgått | 5     | Ja      |
| Ordrebekreftelse        | 13.02.2026 |                                                                                                                                            | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Egenerklæringsskjema    | 15.02.2026 |                                                                                                                                            | Gjennomgått | 7     | Nei     |
| Kommunalinformasjon     | 15.02.2026 | Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Aktiv ,pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, m.m. | Gjennomgått | 23    | Nei     |
| Grunnbokutskrift        | 17.02.2026 | Ubekreftet utskrift av grunnboken                                                                                                          | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Samsvarserklæring       | 13.10.2025 | Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra Elektriker'n vedrørende varmepumpe og og kobling av bryter til varmtvannsbereder.               | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 12.12.1974 |                                                                                                                                            | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Forsikringsavtale       | 17.02.2026 | Mottatt per mail.                                                                                                                          | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Tegninger               | 08.07.1974 |                                                                                                                                            | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger garasje       | 14.07.1978 |                                                                                                                                            | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Kontrollrapport Linea   | 17.02.2026 |                                                                                                                                            | Gjennomgått | 1     | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                            |
|---------|------------|------------------------------------------------------|
| 1       | 26.02.2026 | Kunde har godkjent rapporten per telefon 26.02.2026. |
| 2       | 17.03.2026 | Tomt er oppdatert med gategrunn.                     |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



HANSEN GEIR JÆGER  
Halsmov 75

8663 MOSJØEN

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Halsmovegen 75, 8663 MOSJØEN.**

Navn nettkunde: HANSEN GEIR JÆGER  
Målernummer: 6970631405563085  
Anlegget ble sist kontrollert: 01.04.2025  
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

*Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.*

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Arve Kjønnås  
Overingeniør



Adresse

**Halsmovegen 75, 8663 MOSJØEN**

Dato for energimerking

**25.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-263133**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**187953510**

Gårdsnummer

**105**

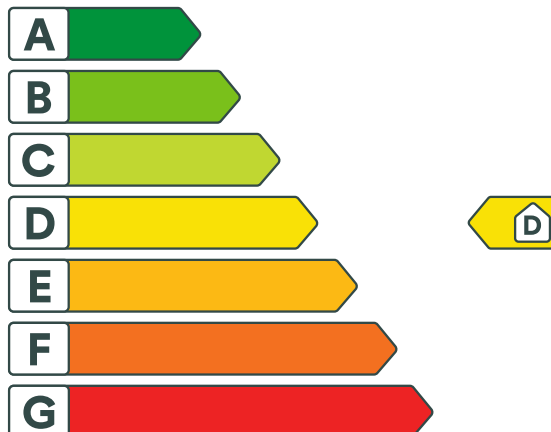
Bruksnummer

**310**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1974**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**218,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**113,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**232,27 kWh/m²**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**280,61 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**34 180 kWh**



# Halsmovegen 75, 8663 MOSJØEN



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Halsmovegen 75, 8663 MOSJØEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>