

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Steinvegen 10F, 8660 MOSJØEN

 VEFSN kommune

# gnr. 103,103, bnr. 431,421, snr. 0,0

# Andelsnummer 26

## Markedsverdi

### 2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 14188-1448

Eiendomsverdi ref nr: RI9305

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

4-roms andelsleilighet i 6-manns bolig med garasje i rekke.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 950 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

Byggemeldte tegninger fra 1959.

Kjeller: Bruk og rominndeling stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Vaskerom på tegning er avdelt til bad/vaskerom og bod. Disp.rom og vedbod er omgjort til kjellerstue. Deler av matbod er omgjort til toalettrom. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Bruken av 1. og 2. etasje stemmer med byggemeldte tegninger.

## 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 lovlige 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.

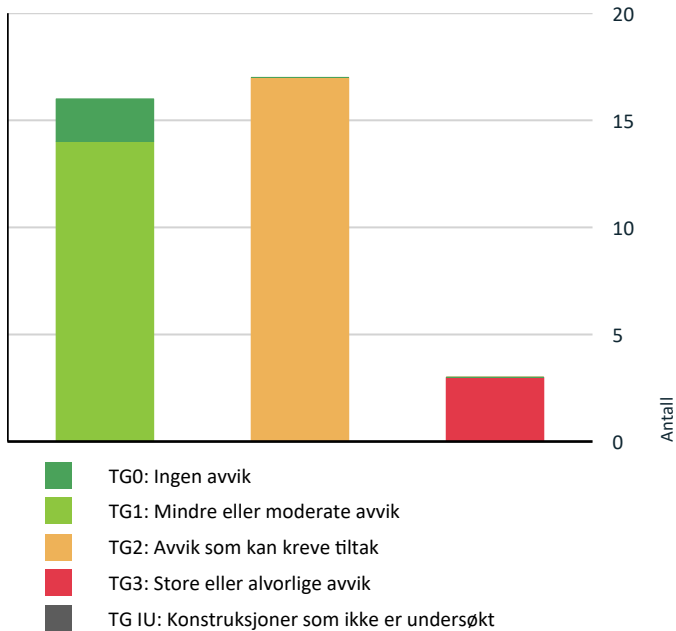
## Garasje i rekke

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

Tegninger datert 06.03.1998

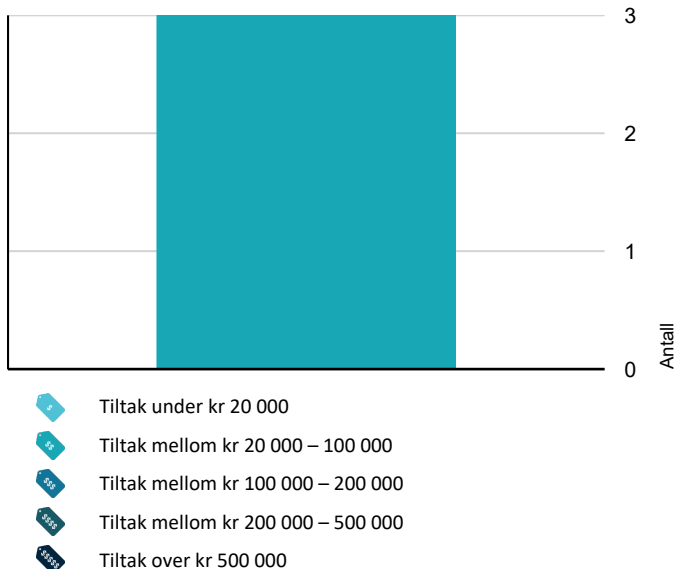
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 3.6 NS 3600:2025. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Kjeller > 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 er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! 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 er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning med detalj på vegger og 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.

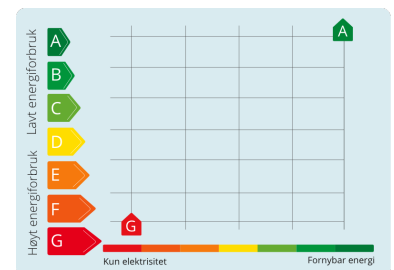
### Energikarakteren A–G:

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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere 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

## REKKEHUS



### Byggeår

1960

### Kommentar

Ferdigattest datert 14.11.1960.

### Anvendelse

Andelsleilighet til boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	2008/09 Vegger etterisolert, ny kledning og vinduer. I regi av borettslaget
2009	Tilbygg	Takoverbygg over inngang. I regi av borettslaget
2014	Modernisering	Renovert bad 2. etasje iht. tidligere takst.
2018	Modernisering	Bygd nytt bad/vaskerom i kjeller. Nytt toalettrom. Byttet ut synlige soilrør i kjeller, montert nye plastrør i vegg.
2020	Modernisering	Oljetang er fjernet, rørfornyet utvendige bunnledninger i regi av borettslaget.
2021	Modernisering	Bunnledning ble rørfornyet og ny vannledning inn i bygningen. I regi av borettslaget
2021	Modernisering	Isolert bjelkelag opp til kaldloft og montert sponplater på kaldloftet.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av steinbelagte stålplater og undertak av duk på hoveddel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er tekket med profilerte stålplater av typen Decra. Tekkingen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret. På hoveddel er taket fra 2013 og fra 2009 på tak over inngang.

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.

# Tilstandsrapport



Tekking fra 2009 over inngang

## TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og beslag i foliert stål. Takstige, pipebeslag og feieplattform. Nedløp og beslag er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar.



Taktekning	Behov for snøfangere		
	Takvinkel		
	< 14°	14°-27°	> 27°
Glatt	x	x	x
Middels		x	x
Ru			x

Iht. byggforsk 525.931 er det ikke behov for snøfangere på ru tekking under 27°

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etterisolering (2009) og stående bordkledning og liggende i gavelspisser. Veggkonstruksjon er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det mangler musesperre i hjørnekassene.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

### Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Det anbefales også å montere musesperre i hjørnekassene for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, da dette kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Det mangler musesperre i hjørnekassene.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, trobord og papp/duk som undertak på hoveddel. i 2021 ble det lagt ny isolasjon i bjelkelag opp til kaldloft samt montert sponplater på gulv.

Takkonstruksjon/Loft er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar.

Det er utført fuktmålinger i tro uten funn av forhøyet verdier, målinger er utført med MMS 2 med korrigert for nordisk trevirke, målingene ble gjort ved pipe og mot vest (raft) hvor det var gamle fuktmerker.



Fuktmåling i tro ved pipe. Tørt.



Fuktmåling i tro mot vest (mot raft). Tørt.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av vindu; vinduer skal plasseres minimum 15 cm over terreng.

For kjellervinduene er det ikke montert sålbenkbeslag i henhold til detaljblad 523.702, 523.701 og 723.638. Det er heller ikke utført tetting mellom betong og vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av vindu for å hindre fuktopptrekk og vanninntrenging.

Sålbenkbeslag bør monteres på kjellervinduer i henhold til gjeldende detaljblader, og det må tettes mellom betong og vinduer for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til vannskader, redusert levetid på vinduer og økt risiko for fuktproblemer i kjeller.



Kun en høyde på ca. 10cm opp til vindu. Mangler sålbenkbeslag og tetting rundt vindu.

## TG2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader i nedre del på balkongdør.  
Mindre bruksmerker på hovedytterdør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør bør overflatebehandles jevnlig for å forhindre videre utvikling av fuktskaden.  
For å utbedre avviket må døren byttes, da fuktskader kan føre til redusert levetid, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for råte.

Hovedytterdør bør overflatebehandles.

# Tilstandsrapport



Hovedytterdør



Balkongdør



Fuktskader i nedre del på balkongdør



Fuktskader i nedre del på balkongdør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong ved hovedinngang oppført i impregnerte materialer, og rekkverk med stående kledning. Markterrasse oppført i impregnerte materialer, fundamentert på bakken. To leegger.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er synlige skjevheter på markterrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevhetene på markterrassen bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre videre deformasjon eller skade på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for redusert brukssikkerhet og forkortet levetid på terrassen.



Synlige skjevheter.



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp til inngangsparti utført med vange i treverk og trinn av strekkmetall. Trapp mot sør av impregnerte materialer. Borettslaget har vedlikeholdsplikt for utvendig trapper.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er forskjell på trinnhøyden fra terrasse og

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres slik at trinnhøyden blir like, for å redusere risikoen for snubling og fallskader ved bruk av trappen. Ulike trinnhøyder kan medføre økt fare for personskader.



## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Borettslaget har vedlikeholdsplan gjennom Helgeland BBL. Vedlikeholdsplanen hjelper styret med vedlikeholdsplikten på fellesarealer som er regulert i borettsloven. Vedlikeholdsplanen kan på sikt gi økt husleie (fellesgjeld). Felles del for borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Gjelder tak, vegger, m.m.

Iht. Note 4 - Vedlikehold i regnskap datert 18.02.2026. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt trepanel, malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avslutningene mot dører i 2. etasje er ikke fagmessig utført.

Det er knirk i gulvet i vindfanget.

En del bruksmerker på laminatgulv.

Mangler lister rundt dør og noen taklister i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avslutningene mot dører i 2. etasje bør utbedres slik at de utføres fagmessig, for å unngå økt slitasje, skader på overflater og redusert estetisk kvalitet. Mangelfull utførelse kan også føre til at fukt eller smuss lettere trenger inn i konstruksjonen.

Knirk i gulvet i vindfang bør utbedres for å sikre bedre komfort.

Bruksmerker på laminatgulv vurderes utbedret etter behov, da dette hovedsakelig har estetisk betydning.

# Tilstandsrapport



Mangler vinkellist.



En del bruksmerker på laminatgulv.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ved hjelp av en punkt laser, foretatt kontroll på planhetsavvik.

1. etasje ved stue er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 24mm og ca. 22mm lokalt i en diameter på 2m. Kjøkken er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 20mm og ca. 20mm lokalt i en diameter på 2m.
2. etasje soverom sørøst er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 22mm og ca. 13mm lokalt i en diameter på 2m. Soverom nord er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 25mm og ca. 18mm lokalt i en diameter på 2m.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.

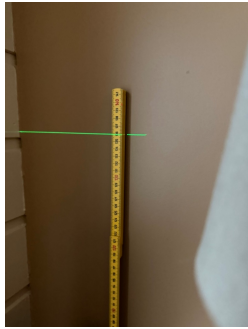
Konsekvensen av slike høydeforskjeller er redusert brukervennlighet, økt risiko for skjev belastning på konstruksjonen, samt mulig påvirkning på innredning og møblering.

Ingen umiddelbar kostnader, bør ses i sammenheng med eventuell renovering. Det finnes flere muligheter for avretting av gulv og kostnadsestimat kan variere på valgte løsninger som benyttes.

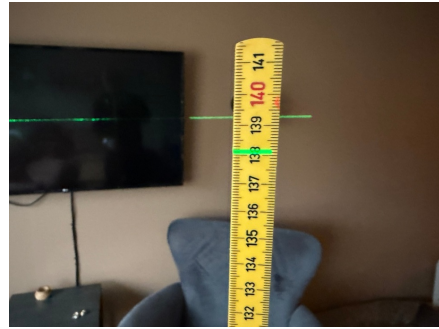
Valgt kostnadsestimat gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

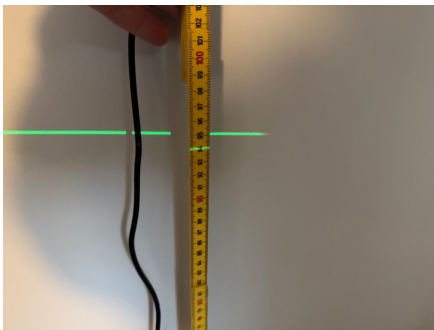
# Tilstandsrapport



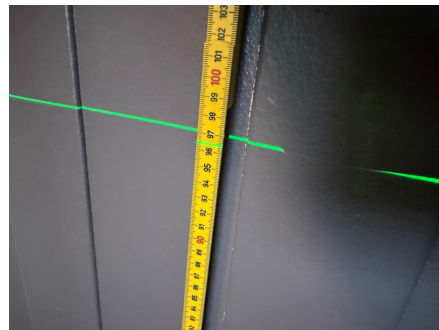
Stue 136 cm.



Stue 138, 2cm. Lokalt avvik på ca. 22mm målt i en lengde på 2m.



Soverom nord 94,1cm.



Soverom nord 96,6cm. Totalt avvik på ca. 25mm i hele rommet.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



Litt rust på sotluke.

## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det er en del knirk i trappen mellom 1. etasje og 2. etasje.

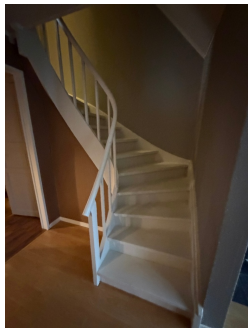
Det er meget lav frihøyde ved trappen til kjeller, kun 1,43 m. Kravet er 2,00 m.

## Konsekvens/tiltak

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

Knirk i trappen bør utbedres for å bedre brukskomfort og redusere risiko for ytterligere slitasje.

Den lave frihøyden ved trappen til kjeller bør vurderes utbedret for å ivareta personsikkerhet og unngå fare for hodeskader.



En del knirk i trapp.



Meget lav frihøyde ved trapp til kjeller, kun 1,43m. Kravet er 2,00m.

## TG.2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

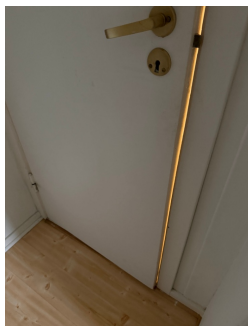
### Vurdering av avvik:

- 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 ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.



Dør 2. etasje tar i karm/terskel



Dør til toalettrom tar i karm.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon. Badet framstår med fliser på gulv, mosaikkfliser i dusjnise og varmekabler i gulvet.

# Tilstandsrapport

Vegger har fliser i dusjnise og skiferstein på resterende. MDF panel i tak med downlights. Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Speil innfelt i fliser. Åpen dusjnise med delvegg av glassbyggestein. Vegghengt toalett. Mekanisk ventilasjon. I henhold til tidligere takst er badet bygd av ufaglært og rørarbeid er utført av pensjonert rørelegger.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket MDF panel med downlights.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm i nedsenket dusjnise. Dusjnise er nedsenket med ca. 15mm. Resten av gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 80mm.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i TEK10 §13-20:

- Punkt 1.1: Tilstrekkelig fall skal være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, skal det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Punkt 1.2: Det skal være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet skal være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
- Punkt 2.1: Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette innebærer at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Utførelse tilfredsstillende ikke disse kravene, da det kun er tilstrekkelig fall i nedsenket dusjnise, mens resten av gulvet er tilnærmet flatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre at alt vann ledes effektivt til sluket.

Manglende eller redusert fall øker risikoen for vannansamling på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader og skade på omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Topp slukrist 88,3cm.



87,3cm gir et fall på ca. 10mm i nedsenket dusjnise.



Oppkant ved dør på ca. 50mm.

## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Ifølge tidligere takstrapport er badet bygget av ufaglært personell, og rørarbeidet er utført av en pensjonert rørlegger.

Slukrist er løs, mangler elastisk fuge rundt rist.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av rørgjennomføringer og membran.

Manglende dokumentasjon og utførelse av ufaglært personell medfører økt risiko for feil eller mangler, som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Synlig mansjett under klemring.



Ikke kjent om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

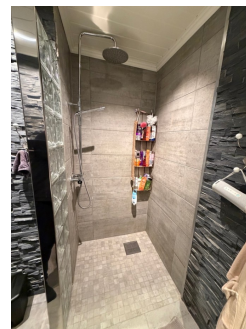
## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Speil innfelt i fliser. Åpen dusjnisje med delvegg av glassbyggestein. Vegghengt toalett.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dør.



## 2. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. 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.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon.

Årstell: 2018

Kilde: Egenerklæring



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG-2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstell: 2018

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Platene er mangelfullt fuget i nedre del mot aluminiumslisten, noe som medfører økt risiko for fuktskader i overgangen mellom plate og list. Det er fuktmerker i himlingen over dusjhjørnet, som skyldes lav takhøyde.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres fagmessig utbedring av fugene i nedre del mot aluminiumslisten for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av mangelfull fuging er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende reparasjoner.

Fuktmerker i himlingen over dusjhjørnet bør undersøkes nærmere, og eventuelle tiltak for å bedre ventilasjon eller redusere fuktbelastning bør vurderes. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre ytterligere fuktskader og forringelse av materialene.

# Tilstandsrapport



Platene er mangelfullt fuget i nedre del mot aluminiumslisten.



Fult utslag på fuktindikator på vegg mot bod.



Utslag i hjørne



Utslag mot yttervegg

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til -4 mm. Gulvet utenfor dusjhjørnet er tilnærmet flatt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann.

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Topp slukrist 93,9cm.



Flis inni dusjhjørne 94,3cm. Motfall til sluk på 4mm.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjhjørnet og eldre soilsluk fra byggeår. Smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Rustskader i sluk.

Membran er ikke smurt ned til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.
- Både sluket og membranen må skiftes.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Gamle soilsluker bør renoveres ved en "slukforny" av typen Linerdrain som er en plast innsats som støpes fast i den gamle sluken, arbeid med sluk og avløp må avklares med styret i borettslaget før arbeidet starter. Dette må utføres av kvalifiserte håndverkere.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sluk i dusjhjørne



Soilsluk



Gamle soilsluker bør renoveres ved en "slukforny" av typen Linerdrain som er en plast innsats som støpes fast i den gamle sluken

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med glette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/VASKEROM

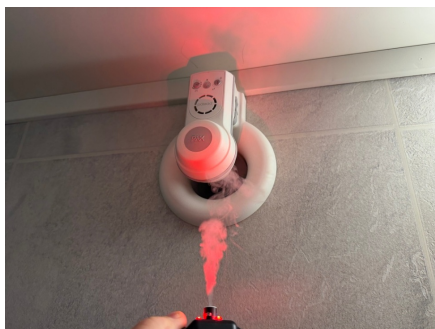
### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør fra bod.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1. 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.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøøl/fryseskap og komfyr er fra 2025.

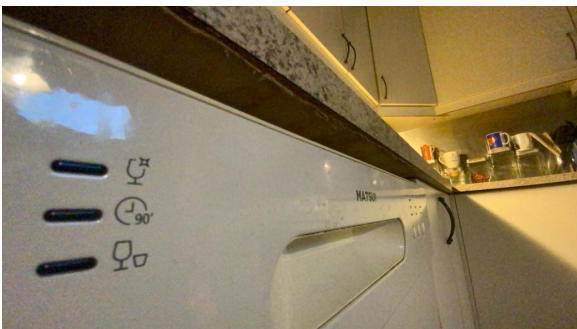
## Vurdering av avvik:

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

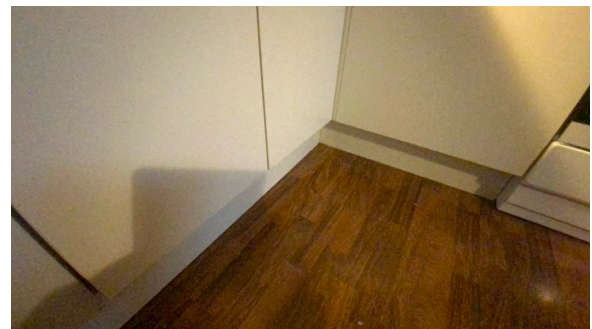
## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skadene er per nå av kun visell karakter. Skadene på benkeplte kan øke uten tiltak.



Fuktskade under benkeplate



Mindre fuktmerker på kjøkkenfronten

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Liten lydramotor, men virket utmerket vd befarng.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



Funksjonstest av ventilator. Ok.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## KJELLER > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte veggplater og malte takplater. Innredning med malte profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt servant. Speil med overlys. Vegghengt toalett. Mekanisk ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

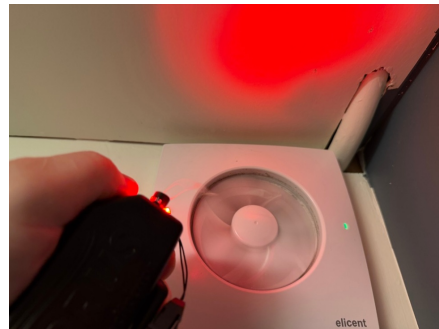
Benkeplaten bør byttes for å hindre videre forringelse og unngå risiko for fuktskader eller redusert funksjon på toalettrommet.



Fukt på benkeplate.



Fukt på benkeplate.



Fuksjonstest av avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra kjeller til 1. etasje, og av kobber med plastkappe fra 1. etasje til 2. etasje. Stoppekran er plassert i kjeller. Det er montert vannstoppsystem med ventil ved hovedstoppekran, samt sensorer under kjøkkenbenk, ved varmtvannstank og ved vanninntak.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet i kjøkkenbenken. Rør-i-rør-systemet er ikke lagt i henhold til Unopors tekniske godkjenning, TG 20013. Samlestokken er ikke montert i tett skap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

# Tilstandsrapport

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i konstruksjonen.

Rør-i-rør-systemet bør legges i henhold til Unipors tekniske godkjenning, TG 20013, for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Samlestokken bør monteres i et tett skap for å forhindre at lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner og for å oppfylle gjeldende krav.



Test av stoppekran



Mangler tettemuffer/skap



Det er ikke montert rør i rør skap.

## Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og soilrør fra kjøkken og opp til kaldloft. Stakeluke i kjeller. I 2018 ble synlige soilrør fjernet i kjeller og nye plastrør bygd inn i vegg. Bunnledning ble rørfornyet i regi av borettslaget i 2020.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør fra kjøkken og opp til kaldloft.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av soilrør fra kjøkken og opp til kaldloft, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader.

# Tilstandsrapport



Stakepunkt i kjeller



Soilrør bad 2. etasje.



Soilrør før det går over i plast på kaldloft.

## ⚠ TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, bad/vaskerom og toalettrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

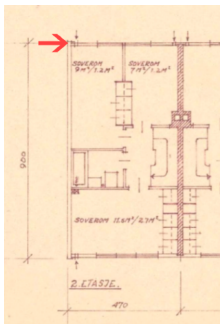
På byggemeldte tegninger er det inntegnet ventiler i veggene på soverommene i 2. etasje, men det er kun spalteventil i vinduene. Veggventilene er tettet igjen både på innsiden og utsiden.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler i soverommene i 2. etasje, slik det fremgår av byggemeldte tegninger, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av manglende ventiler er dårligere inneklima og økt risiko for fuktproblemer og muggdannelse.



Pil viser hvor ventiler er på tegninger

## ⚠ TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 167 liter, tilkoblet strøm via bryter. Montert sensor til vannstoppsystem under bereder.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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 gang og utstyrt med automatsikringer. Anlegget består av både skjult og åpen installasjon.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1960 Ukjent om det er komponenter igjen fra byggeår.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det ligger noen samsvarserklæringer i sikringskap samt noen i boligmappe. no**

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

**Nei Linea har utført el-kontroll av boligen den 10.02.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet. 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.**

6. Forekommer det ofte 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**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

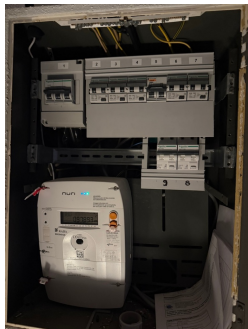
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Noen løse kabler i kjeller og et punkt på soverom.**

## Generell kommentar

Det anbefales ut i fra registrerte feil/mangler og siden siste kontroll fra DLE er over 10 år, en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3.



Løs kabler/punkt på soverom.



Kabler er ikke tilstrekkelig festet i kjeller.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret. Det er ikke mottatt informasjon angående drenering.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig grunnmursplast mot nord. Topplisten er delvis løsnet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør innhentes dokumentasjon på eksisterende drenering og utvendig fuktsikring.

Topplisten på grunnmursplasten bør festes på plass for å hindre vanninntrengning bak fuktsikringen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.



Ingen tegn til grunnmursplast mot vest.



Grunnmursplast på deler av vegg mot nord, toppliste er løsnet.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betongsåle på grus. Yttervegger av betong i kjelleretasjen. Yttervegger og bærende betongvegger er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.



## Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Tomten er en del av fellesarealet, og er dermed ikke vurdert.

## 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 byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## 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 er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
  - 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 er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
  - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
  - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Kjeller er endret og innredet til rom for varig opphold, kjeller innehar ikke godkjent rømning, takhøyde og lys krav er ikke ivaretatt.  
- Kaldloft er ikke avdelt i brannseksjoner, avviket har store konsekvenser for brannsikkerheten for alle andelene i rekken.  
- Mangler rekkverk på utvendig trapp og på deler av innvendig trapp i kjeller.  
- Noen løse kabler i kjeller samt punkt på soverom.  
- Det er angitt i byggesøknad til garasjer at vegg mot nabogrensen må utføre i B60-vegg for bygg B og C. Vegg som er oppført er uisolert bindingsverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres godkjente rømningsveier, tilstrekkelig takhøyde og tilfredsstillende lysforhold i kjeller for å ivareta sikkerhet og forskriftskrav. Kaldloft må seksjoneres i henhold til gjeldende brannkrav for å redusere risiko for spredning av brann mellom boenheter. Rekkverk må monteres på utvendig trapp og på manglende deler av innvendig trapp i kjeller for å hindre fallulykker. Løse kabler i kjeller og på soverom bør sikres av autorisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt eller brann. Vegg mot nabogrense på garasje må oppgraderes til B60-konstruksjon i henhold til byggesøknad og gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannmotstand og redusere risiko for brannspredning.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m<sup>2</sup>/111 m<sup>2</sup>

*Rekkehus:* 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Vindfang, Stue, Kjøkken, Trapperom, Kjellerstue, Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 Bod

*Andre bygg:* Garasje i rekke

*Bruksareal andre bygg:* 20 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 700 000

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 andelsbolig

Kr 3 000 000

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 uten fradrag

2 950 000

Tillegg for andel fellesformue + 58 079

Fradrag for andel felles gjeld - 314 264

## Konklusjon markedsverdi

**2 700 000**

## 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	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Steinvegen 5D ,8660 MOSJØEN 98 m <sup>2</sup> 1961 3 sov	23-08-2023	2 600 000	<b>2 850 000</b>	382 416	3 232 416	<b>32 984</b>
2 O H Øksendals veg 4D ,8660 MOSJØEN 91 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	23-09-2025	2 650 000	<b>2 650 000</b>	367 674	3 017 674	<b>28 469</b>
3 Movegen 16D ,8660 MOSJØEN 103 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	19-05-2025	2 600 000	<b>2 600 000</b>	367 674	2 967 674	<b>27 735</b>
4 Steinvegen 2E ,8660 MOSJØEN 106 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	19-03-2024	2 650 000	<b>2 600 000</b>	326 112	2 926 112	<b>27 605</b>
5 O H Øksendals veg 4F ,8660 MOSJØEN 98 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	07-05-2024	2 200 000	<b>2 400 000</b>	374 615	2 774 615	<b>26 176</b>
6 Steinvegen 6E ,8660 MOSJØEN 108 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	02-10-2024	2 650 000	<b>2 650 000</b>	322 102	2 972 102	<b>25 844</b>
7 Steinvegen 10B ,8660 MOSJØEN 92 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	01-12-2025	2 350 000	<b>2 350 000</b>	317 064	2 667 064	<b>22 992</b>
8 Roald Amundsens veg 2B ,8660 MOSJØEN 95 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	19-03-2025	2 500 000	<b>2 800 000</b>	347 707	3 147 707	<b>22 976</b>

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

Felleskostnader (per mnd. 6622,-)	Kr.	79 464
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 70,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	8 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>87 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Tillegg for takoverbygg, balkong/terrasse (utregnet som for ny)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>

### Garasje i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje i rekke</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 600 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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>3 000 000</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

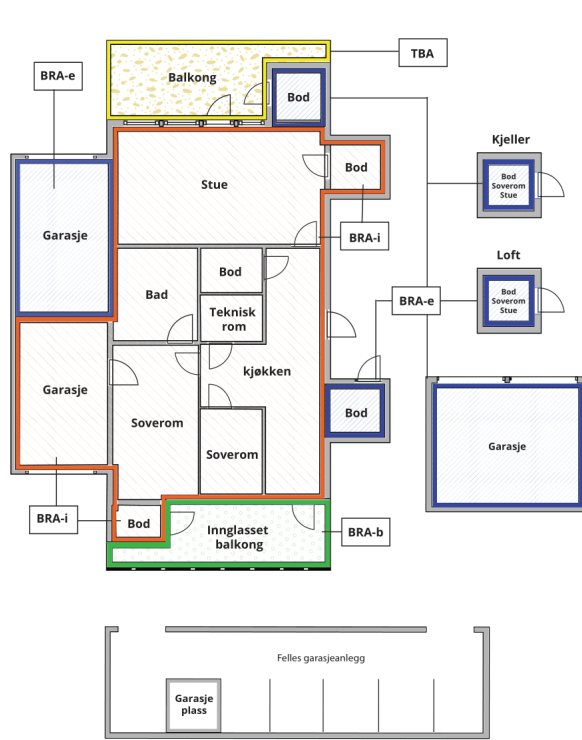
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	38			38	
1. Etasje	38			38	20
Kjeller	35			35	
<b>SUM</b>	<b>111</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, trapperom		
Kjeller	Kjellerstue, bad/vaskerom, toalettrom, bod, bod 2		

### Kommentar

TBA er balkong og markterrasse.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger fra 1959.

Kjeller: Bruk og rominndeling stemmer ikke med byggemeldt tegninger. Vaskerom på tegning er avdelt til bad/vaskerom og bod. Disp.rom og vedbod er omgjort til kjellerstue. Deler av matbod er omgjort til toalettrom. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Bruken av 1. og 2. etasje stemmer med byggemeldt tegninger.

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 lovlige 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

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det bemerkes byggeforskriftenes krav til takhøyde, lysflate, utsyn og rømningsvei ikke innfris i kjeller. Ytterlige undersøkelser anbefales.

## Garasje i rekke

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		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			

**SUM BRA** 20

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 06.03.1998

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er lagt opp strømkabel for el-bil laddere på baksiden av garasjer. I regi av borettslaget.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kim Storeng	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	431		0	6906.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Steinvegen 6, 10, 12 A - F og 8 A - D.

### Hjemmelshaver

Al Gildevangen Borettslag

### Kommentar

Felles tomt for Gildevangen Borettslag.

Tomtearealet er inklusive gategrunn (kommunal vei) med ca. 152m<sup>2</sup> i følge tidligere opplysninger fra Vefsn kommune

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	421		0	2302.3 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Steinvegen 2 A-F

### Hjemmelshaver

Al Gildevangen Borettslag

### Kommentar

Felles tomt for Gildevangen Borettslag.

Tomtearealet er inklusive gategrunn (kommunal vei) med ca. 357m<sup>2</sup> i følge tidligere opplysninger fra Vefsn kommune

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
962337252		Helgeland BBL	Øksne Kjetil

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
26	100	9 980	58 079    31.12.2025	314 264    13.03.2026

### Kommentar

Tall er hentet fra boligopplysninger datert 18.03.2026 og regnskap datert 18.02.2026

## Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	3 200
Omløpsmidler:	2 064 136	Samlet innskuddskapital:	319 360
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 10 056 452
Disponible midler:	1 858 522	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	10 375 812

### Kommentar

Tall er hentet fra resultat og balanse med noter for Gildevangen Borettslag datert 18.02.2026.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig område på Olderskog. I nærområdet er det bussholdeplass, turområder, barnehage og barneskole. Kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Fra boligen er det ca. 3 km til Mosjøen sentrum med alle service fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og interne veier av gruset standard.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Gilde Borettslag ligger i et uregulert område som er avsatt til boligbebyggelse og inngår i kommunedelplan Mosjøen. Plan id: 1824D1017, vedtaksdato 21.06.2017. Sist endret 24.03.2021.

### Om tomten

Felles eiendomstomt på 6906,8m<sup>2</sup> + 2302,2m<sup>2</sup> inklusiv noe gategrunn. Tomten er flat og opparbeidet med plener og beplantet med noen busker og trær. Gårdsplasser og interne veier av gruset standard.

### Tinglyste/andre forhold

I følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour 18.03.2026 er det ikke registrert noen servitutter på andels nr 26.

### Forkjøpsrett

Intern forkjøpsrett til andelshavere i Gildevangen Borettslag, og medlemmer av Helgeland BBL.

## Forsikring

### Selskap

If Skadeforsikring

### Avtalenr

SP0000568673

### Type

Fullverdi

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Inkludert i felleskostnadene.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje i rekke



### Anvendelse

Parkering/lagring

### Byggeår

1998

### Kommentar

Byggesøknad datert 06.03.1998. Det er ikke utstedt ferdigattest, Vefsn kommune har ikke satt krav til ferdigattest i byggesøknad.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje rekken er fundamenter som plate på mark, med overliggende ringmur av betong. Yttervegger av uisolert bindingsverk med stående kledning. Takkonstruksjon med prefabrickerte w-takstoler med presenning som undertak og profilerte stålplater som yttertak. Takrenner, nedløp og snøfanger av metall. Garasjen har leddport i tre. Skillevegger i treverk. Innlagt strøm til lys og stikk (4 amp sikring). Det er montert Easee el-bil ladder i garasjen.

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



## Tilbygg / modernisering

2022    Modernisering    Det er lagt opp strømkabel for el-bil laddere. I regi av borettslaget.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	19.03.2026		Gjennomgått	5	Ja
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	13.11.1960		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	17.03.2026	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Aktiv, pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, avgifter, regnskap, vedtekter, husordensregler m.m.	Ikke gjennomgått	56	Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Grunnbokutskrift	17.03.2026	Ubekreftet utskrift av grunnboken	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	30.09.1959		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje	05.03.1998		Gjennomgått	2	Nei
Kontrollrapport Linea	26.03.2026		Gjennomgått	1	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	Rapport godkjent per mail 27.03.2026.

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 fuktinnhold 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.



Adresse

**Steinvegen 10F, 8660 MOSJØEN**

Dato for energimerking

**20.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-272984**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**187987296**

Gårdsnummer

**103**

Bruksnummer

**431**

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

**1960**

Bygningstype

**Rekkehus**

Bruksareal

**112,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**112,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**236,88 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**286,60 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**33 990 kWh**



## Steinvegen 10F, 8660 MOSJØEN



### Detaljering

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



## Steinvegen 10F, 8660 MOSJØEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: Reduserer 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

## Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



LINEA

Returadresse:  
Postboks 702  
8654 Mosjøen

Dato: 26.03.2026  
Vår ref.: Arve Kjønnås

Saksnummer: 117899

ØKSNE KJETIL  
Steinvegen 10 F

8660 MOSJØEN

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Steinvegen 10 F, 8660 MOSJØEN.**

Navn nettkunde: ØKSNE KJETIL  
Målernummer: 6970631401314940  
Anlegget ble sist kontrollert: 10.02.2014  
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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