


# Tilstandsrapport

 Våningshus

 Brattbakkvegen 235 , 8664 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 151, bnr. 6

## Markedsverdi

### 4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 393 m<sup>2</sup> BRA-i: 233 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20352-1429

Eiendomsverdi ref nr: ZC8996

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås



## HBK AS

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.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

## Rapportansvarlig



Knut Kjønås

knut@hbk.no

900 61 282

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	393 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	233 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Våningshus

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

Mindre avvik: Karnapp er bygd med rett vinkel. På godkjente tegninger er karnapp inntegnet med skråvegg.

### Garasje med carport.

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

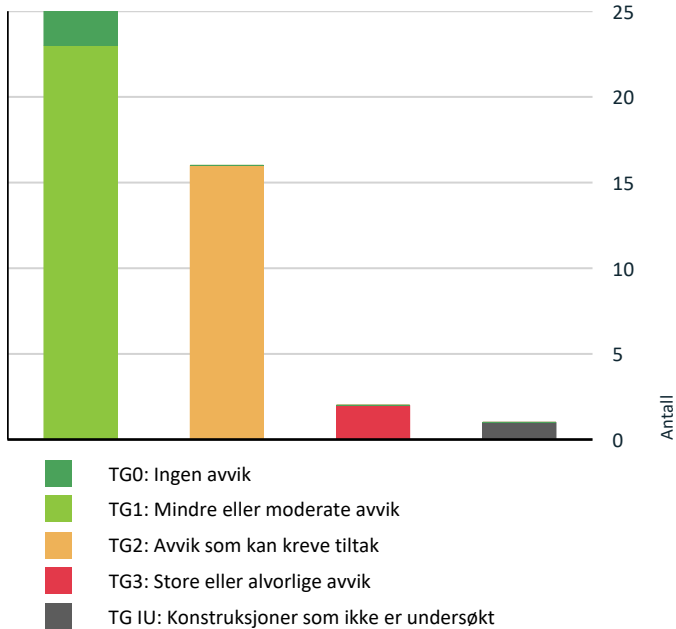
Mot nord er det bygd et takuttrekk på langsiden som fungerer som carport for personbil.

### Garasje 2 med carport.

- Det foreligger ikke tegninger

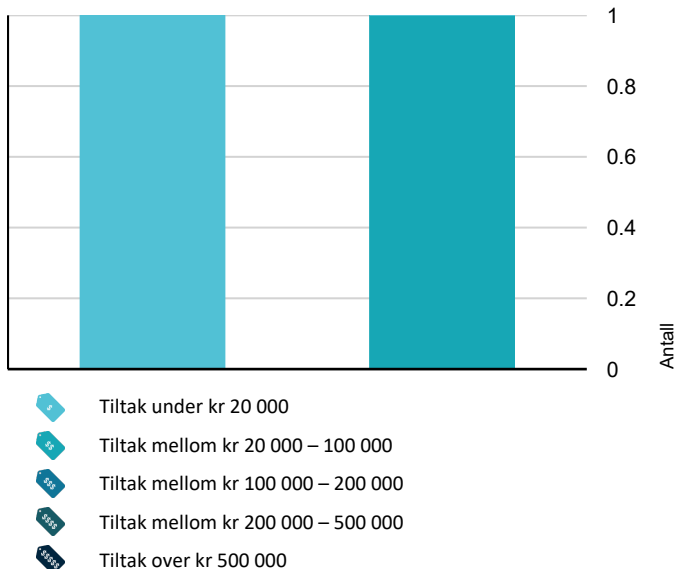
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Kjellervinduer. [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
I følge byggeanmeldelse.

**Anvendelse**  
Boligformål

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



Mose på tak mot nord.



Taktekke mot nord.

## UTVENDIG

### 📍 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. 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:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mosevekst på tak mot nord og stedvis mose på hovedtak. Mosegrove på takstein forkorter levetiden. Tilgroing er ikke et problem i seg selv, men mose og algevekst kan føre til frostsprengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mose og algevekst bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre frostsprengning og forlenget levetid på taket. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til skader på taktekkingen og økt risiko for vanninntrenging i takkonstruksjonen.



Taktekke mot sør

### 📍 TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp av metall. To luftehatter og stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Taket har ca. 33° takvinkel og ru takteking (Decra). Det er ikke etablert snøfangere. Løsningen vurderes som normal for byggets alder og oppføringstidspunkt. Det er ikke registrert skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

# Tilstandsrapport



Nedløp tilkoblet overvannsrør.



Pipehatt og stige til pipen.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning med dobbel falset kledning på hovedbygning.  
På opprinnelig bygning mot nord er det stående tømmermannskledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende eller åpninger i musesperre der mus kan komme inn i vegg konstruksjonen på stående tømmermannskledning mot nord.

Det er fra bakkeplan foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musesperre eller tette eksisterende åpninger for å hindre at mus kan komme inn i veggkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende musesperre er økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, noe som kan føre til lukt, skade på isolasjon og andre bygningsdeler.



Det er påvist manglende eller åpninger i musesperre der mus kan komme inn i vegg konstruksjonen.



Tømmermannskledning på bygning mot nord, Dobbelfalskledning på hovedbygning.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med taksperre av limtredragere.

Undertak av Brettex.

Loftskillet er isolert med ca. 30 cm. isolasjon.

Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegger.

Adkomst til kaldloftet takluke.

# Tilstandsrapport



Brettex undertak.

## ! TG IU Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Undertak av Su-plater. Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke i gavlveggen for å muliggjøre kontroll av takkonstruksjonen.

Manglende tilgang til konstruksjonen medfører usikkerhet om tilstand og eventuelle skjulte feil, noe som kan føre til uoppdagede skader over tid.



## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



## ! TG 2 Kjellervinduer.

### Beskrivelse

Kjelleretasje mot nord har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Over halvparten av levetiden for vinduer er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for varmetap, trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Manglende fugging av vinduer.



Kjellervindu fra innsiden.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.



Hovedytterdør



Terrassedør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 41 m<sup>2</sup> og terrasse i loftetasje på ca. 5 m<sup>2</sup>.

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 76 cm. i hovedetasje, loftetasje har rekkverkshøyde på ca. 92 cm.

Terrassen er fundamentert på betongfundament og trepilarer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassegulv og dekkbord på rekkverk har malingsavflassing.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassegulv og dekkbord på rekkverk bør skrapes, pusses og males på nytt for å hindre videre forringelse av materialene.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på terrassekonstruksjonen.



Fundamentering.

# Tilstandsrapport



Malingsavflassing på dekkbord.



Malingsavflassing på terrassebord.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Hovedinngangstrapp av strekkmetall.  
Terrasstrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har for høyt opptrinn for normal gange ned til bakkenivå.  
Maksimalt anbefalt opptrinn er 18 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et ekstra trappetrinn for å redusere opptrinshøyden til anbefalt nivå. For høyt opptrinn kan medføre snublefare og økt risiko for fallskader.



For høyt opptrinn til terrasse



Hovedinngangstrapp.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.  
Vannbåren varme i gulv på kjøkken, stue og i gang.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.  
Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.



Stue.



Flislagt gulv i hall.

# Tilstandsrapport



Loftstue.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke i hovedetasje og trebjelkelag i loftetasjen.

Måling av planavvik:

Hovedetasje: Måling utført i stue og kjøkken.  
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 13 mm.  
Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 9 mm.

Loftetasje: Måling utført i loftstue og ett soverom mot øst.  
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 12 mm.  
Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 7 mm.



Flislagt pipe og brannmur.



Manglende ildfast plate på gulv under sotluke.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjelleretasjen er tilbygg til tidligere bolig og oppsatt i 1994. Tidligere bolig ble revet og ny bolig ble oppført i 2008. Gulvet i kjelleretasje har beleg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Innvendige vegger er innlektet og isolert med 5 cm. isolering. På innsiden av lecavegg er det montert papp på lecamur.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjelleryttervegger som er innvendig kledd mot kald yttervegg av lettklinkerstein eller betong er å betrakte som en risikokonstruksjon med tanke på innvendig kondensering i vegger.

Det bemerkes at det kun er foretatt hullboring på en plass, dette gir ingen garanti for at det ikke er unormale forhold på andre plasser i kjelleretasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering i kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Manglende ventilering kan føre til økt risiko for fuktproblemer, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.



Betongdekke over kjeller.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller åpning av luken. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

# Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold påvist i innlekket kjellervegg.



Bodrom.



Innredning med innlagt vann.



Bod med bereder.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å redusere eller eliminere knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming eller sikring av trinn. Vedvarende knirk kan indikere bevegelse i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til økt slitasje eller skade på trappen.



Merker i trinn.



## TG 1 Kjellertrapp

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



Kjellertrapp.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

# Tilstandsrapport



Formpressede innerdører.



Glassfelt i dør inn mot stue.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet ble renoveret høsten 2024.  
Overflater ble byttet av faglært arbeider.  
Rørleggerarbeid utført av rørlegger.  
Det ble lagt rør-i- rør system.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### HOVEDETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater montert av firma Mosjøen Bygg i 2024.  
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### HOVEDETASJE > BAD

#### 📍 TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall på gulv er tilnærmet lik null. Det er oppbrett på belegg mot dørterskel.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### 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 og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel for å oppfylle gjeldende krav.

Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje ut av rommet ved vannansamling, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Belegg på gulv montert i 2024.



Oppbrett mot terskel

### HOVEDETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er 2 plastluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
En sluk under kabinett, en sluk i hjørne ved innredning.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Sluk ved innredning.



Sluk under kabinett.

HOVEDETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørbblad.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Avtrekk.

# Tilstandsrapport



Tilluft under dørrblad

HOVEDETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til badet.

LOFTETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

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

LOFTETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtsonen vil ikke være noe problem med dagens bruk, men med endringer av bruken må vindu fuktsikres.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

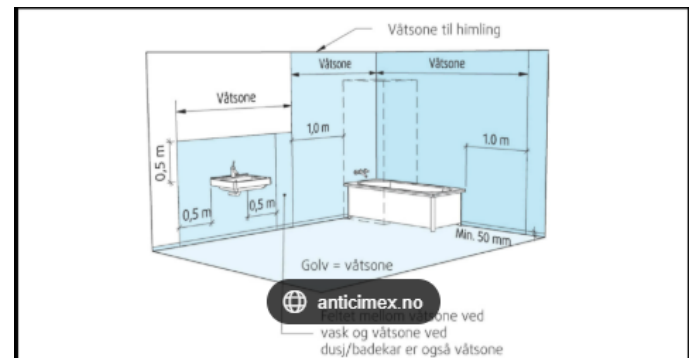
Vinduet bør fuktsikres eller byttes til et fuktbestandig materiale dersom bruken av rommet endres, for å unngå risiko for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til oppsvelling, råte og redusert levetid på vinduet.



Skråhimling med himlingsplater



Fliser på vegg, vindu i våtsonen.



Våtsoner på våtrom.

LOFTETASJE > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og dørterskel må utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fliser på gulv.

LOFTETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Sluk under kabinett.

LOFTETASJE > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, bidè og dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er observert små riss og hakk i servanten.

### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Normal bruksslitasje, mest kosmetisk avvik.



Innredning



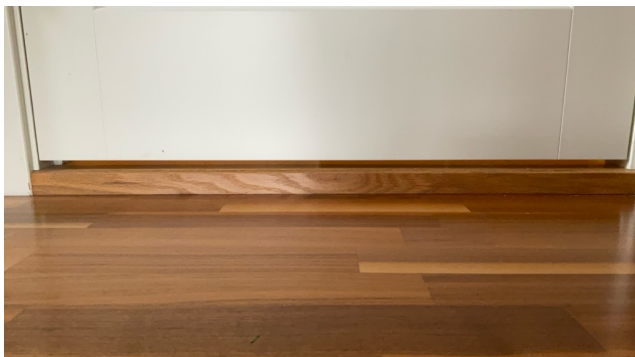
LOFTETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport



Tilluft over dørterskel.

LOFTETASJE > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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



Fliser på vegg mellom over og underskap.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Normal bruksslitasje i henhold til alder. Fryseskap fra 2026, oppvaskmaskin fra 2025.



## SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

## ! TG 3 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom. Gulv tekket med belegg, malte veggplater og himlingsplater i tak.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

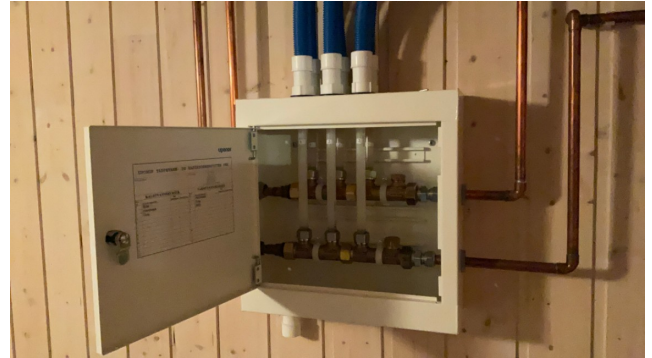
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



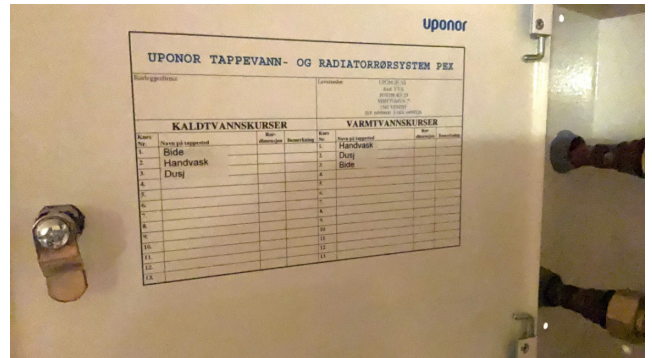
# Tilstandsrapport



Rørskap til bad.



Ingen ventlering foruten åpning av vindu.



Kursoversikt rør i rør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Til bad i hovedetasjen er det montert plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekrane i bod med bereder. Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner. Rørføringer kan være vanskelig å besiktige da disse ligger i gulv og veggkonstruksjoner.



Kjellerbod med bereder og røropplegg.



Avløpsrør i plast.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med Thermia Diplomat varmepumpe, installert 2008, tilkoblet jordvarmeanlegg via vannledninger i bakken. Anlegget benyttes til romoppvarming og produksjon av varmt tappevann via integrert varmtvannsbereder.

Varmepumpen er plassert i teknisk rom og fremstår som en vanlig løsning for oppføringstidspunktet. Systemet er basert på lukket vannsløyfe i grunnen og vannbåren varme i gulv på kjøkken, stue og i gang. Lengde på utvendige vannrør er ca. 350 meter med 32 mm. vannrør

Trykktanken på varmepumpa ble utskiftet i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet teknisk levetid for varmepumpe/bereder er normalt 15–20 år, avhengig av bruk, vedlikehold og drift.

Anlegget er dermed i siste del av forventet levetid.

Videre funksjon kan ikke garanteres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes behov for utskifting eller større vedlikehold av varmepumpe og tilhørende anlegg, da videre funksjon ikke kan garanteres.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for driftsstans og eventuelle følgeskader som følge av svikt i oppvarming eller varmtvannsproduksjon.



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er integrert i varmepumpe.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet ble montert i 2008.

El-bil lader ble montert av elektriker i 2025.

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.

**2008**

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**

### Montert el-billader i 2025.

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**

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

# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringskap

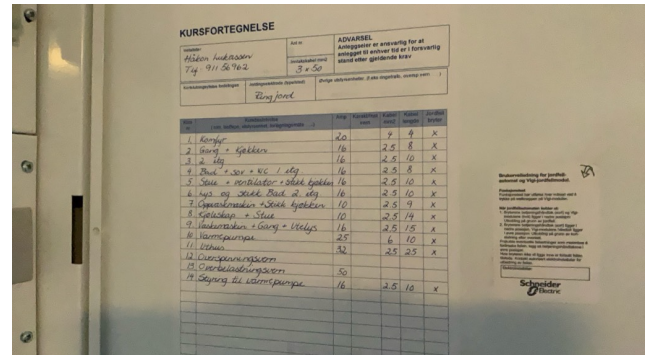
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

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?  
**Nei**

## Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.



Kursoversikt.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

### TC 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008.

### TC 2 Fuktsikring og drenering - tilbygg

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:  
Grunnmursplasten er ikke utvendig festet på grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:  
Grunnmursplasten bør festes til grunnmuren med en klemlist for å hindre at vann trenger inn bak plasten.  
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige arealer.



Sikringskap med automatsikringer.

# Tilstandsrapport



Manglende klemplast på grunnmursplast.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer på hovedbygg. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



## TG 2 Grunnmur tilbygg

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygg mot nord. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren på tilbygget mot nord er ikke pusset.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren bør pusses for å sikre tilstrekkelig tetthet og beskytte mot fuktinntrengning. Manglende puss kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leiere i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet 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.



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er slamavskiller med overløp til filtreringsgrøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er privat vann fra felles brønn sammen med naboer.

## TG 1 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av trekamret tank i betong.

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

# Tilstandsrapport

*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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rekkverkshøyde terrasser.  
Utvendige trapper.  
Åpninger innvendig trapp.  
Håndløper i kjellertrapp.  
Radon.

### 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i kjellertrapp.

Rekkverket på terrasser er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Krav til 1 m rekkverk gjelder alle terrasser, balkonger, altaner og avsatsler eller tilsvarende som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m. Åpninger i trapp opp til loftetasje er ca. 12 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør monteres håndløper på vegg i kjellertrapp for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Rekkverkshøyde på utvendige terrasser bør økes til dagens krav for å hindre fall og ivareta personsikkerheten.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

233 m<sup>2</sup>/233 m<sup>2</sup>

*Våningshus:* 5 Bod, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Toalettrom, 2 Bad, 3 Soverom, Loftstue, Trapperom

*Andre bygg:* Garasje med carport., Garasje 2 med carport.

*Bruksareal andre bygg:* 160 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 900 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 500 000

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

4 900 000

## Konklusjon markedsverdi

4 900 000

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hellfjellvegen 224 ,8664 MOSJØEN 94 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	30-06-2022	2 300 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>27 128</b>
2 Fustvassvegen 370 ,8664 MOSJØEN 91 m <sup>2</sup> 1992 3 sov	08-11-2020	1 950 000	<b>2 360 000</b>		2 360 000	<b>25 934</b>
3 Hestremvegen 19 ,8664 MOSJØEN 149 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	21-10-2024	3 100 000	<b>3 705 000</b>		3 705 000	<b>23 156</b>
4 Fustvassvegen 140 ,8659 MOSJØEN 107 m <sup>2</sup> 1938 3 sov	24-08-2017	2 050 000	<b>2 275 000</b>		2 275 000	<b>21 262</b>
5 Fustvassvegen 286 ,8659 MOSJØEN 219 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	18-09-2025	3 700 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>17 467</b>
6 Fustvassvegen 124 ,8659 MOSJØEN 122 m <sup>2</sup> 1978 4 sov	03-07-2017	2 050 000	<b>2 075 000</b>		2 075 000	<b>17 008</b>
7 Åkvikvegen 6 ,8664 MOSJØEN 176 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	29-10-2024	2 650 000	<b>2 750 000</b>		2 750 000	<b>15 193</b>
8 Fustvassvegen 286 ,8659 MOSJØEN 219 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	09-03-2021	3 100 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>13 537</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

Renovasjon: 240 L	Kr.	7 406
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Septik/slamavskiller:	Kr.	1 467
Eiendomsskatt:	Kr.	4 696
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	27 500
Forsikring, stipulert	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>51 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
Tillegg for terrasser	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 310 000
<b>Sum teknisk verdi - Våningshus</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 750 000</b>

### Garasje med carport.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje med carport.</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>

### Garasje 2 med carport.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 440 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje 2 med carport.</b>	<b>Kr.</b>	<b>310 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 7 160 000**

## 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.	350 000
-------------------	-----	---------

## Beregnet tomteverdi

**Kr. 350 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 500 000</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

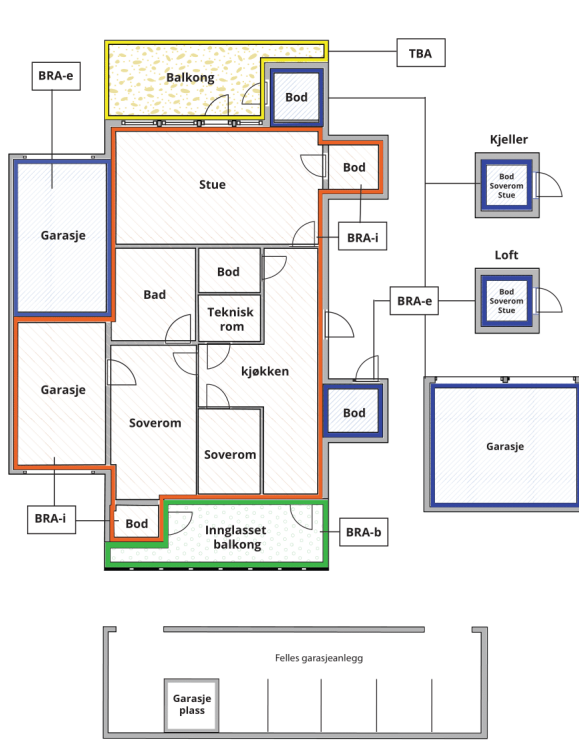
## Hva er måleverdig areal?

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.



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
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

## Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	50			50			50
Hovedetasje	108			108	45		108
Loftetasje	75			75	19	9	84
<b>SUM</b>	<b>233</b>				<b>64</b>	<b>9</b>	<b>242</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>233</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		
Hovedetasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, toalettrom, bad, soverom		
Loftetasje	Loftstue, trapperom, bad, bod, soverom, soverom 2		

### Kommentar

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,38- 2,41 meter.

Loftetasje: Ca. 1,39- 2,36 meter.

Kjelleretasje: Ca. 2,06- 2,08 meter.

Terrasser: Hovedetasje: Terrasse mot øst ca. 41 m<sup>2</sup> og inngangsplatt på ca. 4 m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Terrasse mot øst på 13 m<sup>2</sup>, terrasse mot vest på 5 m<sup>2</sup>.

Det bemerkes at deler av arealet i loftetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter.

Ikke målbart areal er oppført i Areal ved lav himlingshøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mindre avvik: Karnapp er bygd med rett vinkel. På godkjente tegninger er karnapp inntegnet med skråvegg.

### 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:* Ingen åpenbare avvik registrert.+

## Garasje med carport.

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		64		64	
<b>SUM</b>		<b>64</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>64</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Isolert garasje er på 64 m<sup>2</sup>. Carporten er på ca. 32 m<sup>2</sup>.  
Carporter regnes som åpent areal og har ikke måleverdig areal. Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mot nord er det bygd et takuttrekk på langsiden som fungerer som carport for personbil.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje 2 med carport.

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		96		96	
<b>SUM</b>		<b>96</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>96</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Garasjen er 96 m<sup>2</sup> og carporten er ca. 36 m<sup>2</sup>. Carporter regnes som åpent areal og har ikke måleverdig areal. Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

Lysåpning porter: B x H: Ca. 3,26 x 3,27 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Knut Kjønnås	Takstingeniør
	Terje Nilsskog	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	151	6		0	6787.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Brattbakkvegen 235, 8664 MOSJØEN

### Hjemmelshaver

Nilsskog Terje

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 13 km. nord for Mosjøen sentrum etter Brattbakkvegen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønnsystem sammen med andre eiendommer i området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank og pumpekumme ut i rensegrøft.

### Regulering

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

### Om tomten

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Pålagt subbus i innkjørsel og parkeringsplass ved inngangsparti.

Tomten er på 6 788 m<sup>2</sup> og er bebygd med enebolig og to garasjer.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje med carport.



### Anvendelse

Parkering bil og campingvogn

### Byggeår

2013

### Kommentar

I følge eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje med carport.

Garasjen er fundamentert som plate på mark med ringmur av lettklinkerstein.

Som vegger er det isolert bindingsverk med 10 cm. isolering og utvendig tekket med stående tømmermannsklednig.

Saltak takkonstruksjon som er isolert med 10 cm. isolering i loftskille. Utvendig taktekke av profilerte stålplater.

Garasjen er innvendig kledd på vegger med ett lag med kryssfiner og ett lag med gips. Himling er kledd med gipsplater.

Overgang vegg- himling er påmontert listverk.

I himling er det montert 6 doble lysrør som belysning.

Det er montert varmepumpe i garasjen som oppvarming.

Innvendig takhøyde i garasjen er ca. 3,35 meter.

Carport: Fundamentert på såleblokk av betong med lettklinkerstein som ringmur. Vegger av bindingsverk som utvendig er kledd med stående tømmermannsklednig.

Takkonstruksjon er forlengelse av taket på garasjen med bjelker. Innvendig gulv er av grus.

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

## Garasje 2 med carport.



### Anvendelse

Parkring.

### Byggeår

1987

### Kommentar

I følge eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Garasjen er fundamentert på ringmur av betong i front og punkt fundamenter i betong på resterende bygning. Uisolerte vegger av bindingsverk som utvendig er tekket med aluminiumsplater og trekledning. Saltak takkonstruksjon av plassbygde taksperer som utvendig er tekket med bølgeblikkplater. Aluminiumsplater på utvendig vegg har malingsavflassing og utvendige skader. Bølgeblikkplater på tak er rustet. Det er ikke montert undertak i takkonstruksjonen. Innvendig gulv i garasje er av grus.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	

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.

## Andre bilder



Garasje 1: Innvendig i isolert garasje.



Garasje 2: Uisolert garasje.