

Tilstandsrapport - NS 3600

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr: 104 Bnr: 362



Bygningssakkyndig

Arnt Fagerli

Rapport kode: 834747

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025



Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trofors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Arnt Fagerli

Bygningssakkyndig

Takstfirma Arnt Fagerli har erfaring innen bygg og anlegg siden 1978. Har drevet med taksering siden 2005. Innehar autorisasjon for verditakst av bolig, skade, naturskade, skjønn, tilstandsrapport bolig, landbruk og maskiner.

Faglig utdanning: Ingeniør og bedriftsøkonom.

Medlem av Nito.

Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av

NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Areal er målt iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger NS 3940:2023

Rapporten inneholder tilstand på boligen og en enkel beskrivelse av garasjen.

Ved evt. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygningsdeler i bygget er etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Tak og mark var snødekt på befaringstidspunktet.

Undertegnede har ikke EI. kompetanse og setter dermed ikke TG.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bolig

TG 0
2 stk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
20 stk

Vinduer og ytterdører

Ytterdør

Yttertak

Skorsteiner over tak



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2 29 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Koblede vinduer

Ytterdør

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukket balkong over innvendige rom

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Bad

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Innvendige overflater**Kjøkken**

Overflater - Gulv

Avløp og vannrør

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Nivåforskjell

Innvendige trapper

Trapp

Spalteåpning mot trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 3
10 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Forstøtningsmurer

20 000,-**Yttervegg**

Konstruksjon

30 000,-**Vinduer og ytterdører**

Skodder

8 000,-**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

50 000,-**Bad**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

450 000,-

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Gulv på grunn

20 000,-

Innvendige trapper

Innvendige trapper

25 000,-

Trapp

8 000,-

Estimerte kostnader på TG3 611 000,-**TG IU**

6 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Balkongdekke

Terrasser og plattinger på terrengPlatting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag)
som ligger inntil boligen**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig oppført i 1963 med frittstående garasje i rekke sammen med 5 andre garasjer. Boligen er oppført med sokkeletasje i betong og 1. etasje i bindingsverk. Utvendig har deler av kledningen behov for utskifting samt noen av vinduene. Altanen må renoveres pga. registrering av noe råte. Dreneringen er fra byggeår og det anbefales kontroll av denne. Boligen er bygd i to plan både i sokkel og 1. etasje, henholdsvis med høydeforskjell på 62 og 72 cm. Det mangler rekkverk i innvendige trapper og det er for store lysåpninger i spalteveggene. Bad/vaskerom har behov for en total restaurering. Registrert setning i sørvestlig del av soverommet i sokkel. Dette bør sjekkes nærmere. Boligen inneholder varmegjenvinner og varmepumpe. Viser forøvrig til de enkelte punkter i rapporten.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Pål Eirik Arntzen

Rekvirent dato: 22.05.2025

BesiktigelseTil stede: Arnt Fagerli
Finn Arne Arntzen

Besiktigelsesdato: 18.11.2025



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kjerringlia 30, 8663 Mosjøen

Kommunnr: 1824

Kommune: Vefsn

Gnr	Bnr
104	362

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Arne Johan Arntzen (Dødsbo)

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring	27.10.2025	
Grunnbok	20.05.2025	
Meglerpakke	19.05.2025	Inneholder: Byggeanmeldelse, tegninger, ferdigattest, kommunedelplan, Matrikelbrev, kommunale avgifter

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 102
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Matrikelbrev

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende. Opparbeidet med grasplen og noe beplantning. Gruset gårdsvei fra gate og ned til bolig.

Garasje

Det er ikke registrert noen tomteavtale for garasjen.



Bygninger på eiendommen

Bolig

Byggeår

1963



Fasader



Fasader



Fasader



Garasje

Byggear

1963



Fasader



Fasader



Fasader



Innvendig



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje	94	6,5	20,5
Sokkeletasje	85,3		
Sum:	179,3	6,5	20,5
Sum BRA:	185,8		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, bod, entre, trapperom, kjøkken, stue og soverom BRA-e: Garasje TBA: Altan og en frittstående platting.
Sokkeletasje	BRA-i: Gang, kjellerstue, trapperom, bad-/vaskerom, entre, soverom og tre boder.

Kommentar til arealopplysninger

Garasje har totalt et gulvareal på 13 m², men 6,5 m² av disse er under målbart areal som krever takhøyde på 1,9 m.



Bygningsbeskrivelse

Bolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Bygningen er tilknyttet offentlig vann -og avløp. Skrånende terreng. Tidligere nedgravd tank er fjernet.

Vurdering / Avvik

TG 3

Forstøtningsmur

Det er forstøtningsmur av betong langs innkjørsel.

Årsak / Konsekvens:

Muren har skader og er i ferd med å falle ned.

Anbefalt tiltak:

Bygge ny mur evt. fjerne gammel mur og steinsette skråning.

Estimert kostnad:

20 000,-

TG IU

Terrengforhold

Noe mangelfull fall fra mur på baksiden av bygningen.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Avløpsrør av plast og soilrør. Soilrør fra byggeår. Vannrør lagt ny inntil boligen på 80-90-tallet. Pga. alder på avløpsrør er tilstand satt til TG2.

Årsak / Konsekvens:

Soilrør fra byggeår. Pga. alder kan man påregne bytte av avløpsrør ikke i overskuelig tid.

Anbefalt tiltak:

Ikke noen umiddelbart behov for tiltak

Oljetanker

Ingen

Levetider

Normal levetid for galvanisert stålrør 15 – 30 år.

Normal levetid for kobberør 20 – 75 år.

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.



Bilder



Mur er skadet og skjev.



Falleferdig mur.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Vurdering / Avvik

TG IU

TG 2

Byggegrunn

Byggegrunn ukjent.

Fundamenter

Fundamentene er nedgravd og kan ikke inspiseres. Høyst sannsynlig betongfundamenter.

Grunnmur

Grunnmur av betong. Muren er pusset og malt. Registrert noen sprekker i grunnmur, samt avskalling av mur bak takrennenedløpene.

Årsak / Konsekvens:

Svinn og gamle setningsskader. Avskallingen er forårsaket av vann -og frostskaider. Pussavskallingen kan bli forverret.

Anbefalt tiltak:

Tiltak ifbm. sprekkenes vurdering som ikke nødvendig. Generelt bør sprekker følges opp. Pussavskallingen anbefales reparert.



Bilder



Sprekker i mur.



Sprekker i mur



Avskalling av mur/pus



Sprekker og avskalling av mur.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Pga. alder settes TG2.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til TG2 er alder. Man kan forvente utskifting av drenering i nær framtid.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger i tre, med utvendig kledning av trebord.

Vurdering / Avvik

TG 3

Konstruksjon

Oppført i bindingsverk. Der er utført musetetting i form av lusing mellom underbordene på tre av veggene og museband i sørveggen. Det er registrert råte i noen av vindskibordene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak er alder.

Anbefalt tiltak:

Skifte til nye vindskibord.

Estimert kostnad:

30 000,-

TG 2

Kledning

Kledning av trebord fra byggeår foruten sørveggen hvor det ble skiftet kledning en gang på 80-tallet. Det er registrert tørkesprekker i kledningen og råte i nedre kant av kledningen

Årsak / Konsekvens:

Pga alder. Reduserer levetiden

Anbefalt tiltak:

Skifte ut kledning som har råte og male kledningen evt. bytte kledning.

Levetider

Normal levetid for trepanel 40-60 år.

Normal tid før omfuging av teglsteinsmur er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av stålprofiler er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av mur av glassbyggestein er 10 - 30 år

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av stålplater, forsinket (for eksempel bølgeblekk), malt er 6 - 15 år.

Normal tid før reparasjon av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 8 - 16 år.

Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.

Normal tid før maling av betong uten puss, malt er 8 - 16 år.



Bilder



Skadet vindskibord.



Skadet vindskibord



Museband.



Lusinger mellom underbordene.



Råte i nedre kant av kledning.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Noen vinduer er fra 1980 og er utført i 3-lags isolerglass. Frontveggen i sokkelen har vinduer fra 2001 og er av tre og har 2- lags isolerglass. De store vinduene på stua er fra byggeår, har fastkarmer av tre og 2- lags isolerglass. Noen koblede vinduer i kjelleren er fra byggeår. Flere av vinduene må påregnes skiftet i nær framtid.

Ytterdør i 1. etasje fra nyere dato. Ytterdør i sokkel er slitt og må påregnes skiftet i nær framtid.

Balkongdør er slitt og må påregnes skiftes i nær framtid.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer av tre med 3 - lags isolerglass fra 1990.

Årsak / Konsekvens:

Noe malingsslitte. Dette vil redusere levetiden.

Anbefalt tiltak:

Utføre vedlikehold

TG 2

Koblede vinduer

Koblede vinduer fra byggeår har skader.

Årsak / Konsekvens:

Årsak pga. alder.

Anbefalt tiltak:

Utføre vedlikehold evt. skifte til nye.

TG 2

Fastkarmvinduer med isolerglass i stua, samt altandør, er slitt.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder

Anbefalt tiltak:

Må påregnes byttet i nær framtid.

TG 1

Ytterdør

Ytterdør i 1. etasje er isolert og har vindu med isolerglass og sprosser.

TG 2

Ytterdør

Ytterdøren i sokkel er isolert med isolerglass med sprosser. Har skader.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder og manglende vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Må vedlikeholdes, evt. må påregnes byttet i nærmeste framtid.

TG 3

Skodder

Registrert ødelagt sprosse.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder

Anbefalt tiltak:

Bytte evt.fjerne denne



Estimert kostnad:

8 000,-

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.
Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år.
Normal tid før lakking av tredør, klarlakkert er 2 - 8 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år.
Normal tid før maling av trestolper/bjelker, malt er 6 - 12 år.

Bilder



Ytterdør i sokkel.



Ytterdør i 1. etasje.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trofors

E-post: arnt.fagerli@arnitsverden.no

Telefon: 94814000



Vinduer fra 90-tallet . 3- lags isolerglas
Skodder er råtne.



Noen koblede kjellervinduer er fra byggeår.



De fleste kjellervinduene er skiftet.



Altandør.

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Utkraget balkong utført i tre med blikk og tredekke. Tredekke var snødekt på befaringstidspunktet. Registrert råde i noen bjelker i konstruksjonen. Treerekverk med 80 cm høyde.

Vurdering / Avvik**TG 3****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Deler av bjelkekonstruksjonen har råde. Altandekke er ikke inspisert pga. snø.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder og værpåkjønning.

Anbefalt tiltak:

Bytte ut det som er råde

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 2**Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom**

Høyden på rekkverk målt til å være 80 cm. Ikke iht. dagens krav som er 100 cm. Rekkverk er malingsslitt.

Årsak / Konsekvens:

Manglende vedlikehold. Vil redusere levetiden.

Anbefalt tiltak:

Utføre vedlikehold av balkongen.

TG IU**Balkongdekke**

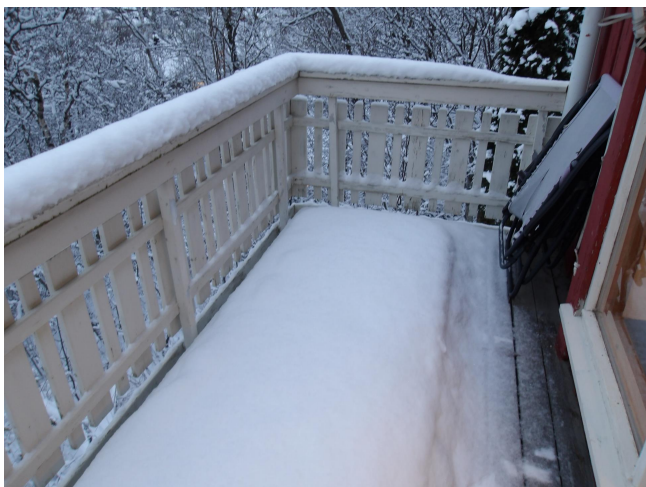
Balkongdekke ikke inspisert pga. snø.

Levetider

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.

Bilder

Snødekt balkongdekke.



Malingsslitt balkong.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trofors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Balkong.



Råteskader.



Råteskader.



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Platting antagelig av tre på antatt terreng. Ikke mulig å sjekke pga. snø.

Vurdering / Avvik

TG IU

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Platting antagelig av tre. Ukjent fundamentering. Ikke mulig å sjekke tilstand pga. snø. 13,5 m2.

Bilder



Platting på terreng.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Tresperretak med plassbygde tresperrer, tetro og stålplater på taket.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Tresperrer med tetro. Ventiler i røstveggene.
Registrert ekskrementer av mus.

Årsak / Konsekvens:

Mus kan utføre skader på bygningen.

Anbefalt tiltak:

Tette for at mus ikke kan komme inn i bygningen.



Bilder



Ventil i mønet.



Kvistrom



Ekskrementer av mus

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket består av stålplater. Noe rust registrert i nedre kant.

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Undertak av retro. Taket er tekking med Planja stålplater. Noe rust registrert på nedre del av platene. Yttertaket er fra 80-tallet. Snødekt tak.

TG IU

Utstyr på tak

Snøfangere på østsiden. Takstige på taket. Snødekt tak.

TG 1

Skorsteiner over tak

Helbeslag på skorstein. Vurdert fra bakkenivå.



Levetider

Normal levetid for stålplater 20-30 år.

Normal levetid for plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.

Bilder



Pipebeslag og snøfangere.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Registrert noe rust på renner og misfarging på renner og nedløp. Registrert skade på fals i nedløp.

Årsak / Konsekvens:

Pga alder.

Anbefalt tiltak:

Bytte nedløp med lekkasje og evt. de med misfarging.

TG 2

Beslag

Beslag av metall har rustmerker

Årsak / Konsekvens:

Pga alder. Ingen konsekvens annet enn kosmetisk.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler ikke noe tiltak.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i kobber er 30 – 50 år.

**Bilder**

Skade i fals på nedløp.



Noe rust på renner.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Foretatt fuktmåling i sokkel i bakvegg mot terreng. Noen av rommene er innredet etter byggeår.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Klikklaminat, betong, gulvteppe

TG 1**Overflater - Vegger**

Hulltatt i bakvegg mot yttervegg i gang. Ingen fukt.

TG 1**Overflater - Himling**

Huntonitt Takpanel, malte himlingsplater og trepanel

TG 1**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)****TG 1****Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Varmegjenvinningsanlegg, med luftekaneler og ventiler i vindu.



Bilder



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Kombinert bad- og vaskerom. Det har opprinnelig vært et fyrrom som i dag inngår i badet som vaskerom. Det mangler noe kledning på veggen mellom vaskeromsdelen og badet. Veggen er åpnet pga en tidligere vannlekkasje. Badet er flislagt på gulv og vegger. Badet er moden for full restaurering og dermed gis det en tilstandsgrad 3.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Keramiske fliser og malt betong. Registrert skadde fliser og en del fliser som har bom. 2,5 cm fall fra underkant dørstokk til topp sluk. Ikke registrert membran i sluk. Avløp fra dusjkabinett er ført med plastrør ned gjennom gulv. Ikke varme i gulv.

Årsak / Konsekvens:

Alder antagelig årsak.

Anbefalt tiltak:

Ses i sammenheng med restaureringen av badet.

TG 3

Overflater - Vegger

Keramiske fliser. Flisene har skader, det mangler fliser og det er sprekker i fugene.

Årsak / Konsekvens:

Alder og muligens feil utførelse.

Anbefalt tiltak:

Ses i sammenheng med restaurering av badet.

TG 2

Overflater - Himling

Malte himlingsplater.

**TG 2****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Støpejernsluk. Ikke membran.

Årsak / Konsekvens:

Alder

Anbefalt tiltak:

Ses i sammenheng med restaurering.

TG 2**Avløp og vannrør**

Avløpsrør i plast- og soillrør. Vannrør av kobber.

Årsak / Konsekvens:

Alder.

Anbefalt tiltak:

Ses i sammenheng med restaurering av badet.

TG 1**Ventilasjon**

Tilknyttet ventilasjonsanlegget.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning av laminerte fronter. Innredningen har skader.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder og fukt.

Anbefalt tiltak:

Ses i sammenheng med restaurering av badet.

TG 2**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Sjekket fukt fra to steder hvor veggen er åpnet på vaskeromsavdelingen mot baderomsdelen.

Ikke observert fukt bak dusjkabinettet men bak vaskeservant og toalett er det observert noe høye fuktverdier (15,9%).

Årsak / Konsekvens:

Årsaken kan komme fra grunnen

Anbefalt tiltak:

Ses i sammenheng med restaurering.

TG 3

Bad-/vaskerommet har behov for full oppgradering.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder og tilstand.

Anbefalt tiltak:

Full restaurering

Estimert kostnad:

450 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Vil variere etter hvilke materialer og standard som blir valgt.



Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.
Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.
Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.
Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år
Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.
Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år
Normal levetid for støpejern 25 – 100 år.
Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.
Normal levetid for rustfrie stålrør 25 – 100 år.
Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.
Normal levetid for PP 25 -75 år.
Normal levetid for PEH 25 – 75 år.
Normal levetid for PVC 25 – 50 år.
Normal levetid for ABS 10 – 25 år.
Normal levetid for skjøtesystemer for avløpsrør 25 – 100 år.
Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.
Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.
Normal levetid for kobberrør for fingjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for kobber rør for rørgjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for harde kobber rør for gjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for haldharde kobber rør 25 – 75 år.
Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.
Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.
Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.
Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.
Normal levetid for benkbereder 15 – 30 år.
Normal levetid for varmvannsbereder kobber/stål 10 – 20 år.
Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.
Normal levetid for vaskemaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for gummislang til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for badeamatur 15 – 25 år.
Normal levetid for tilbakeslagsventil 20 – 40 år.
Normal levetid for reduksjonsventil 20 – 40.
Normal levetid for vannmåler 20 – 40 år.



Bilder



Baderomsinnredning.



Baderomsinnrednin



Sluk.



Krage rundt toalettavløpet har skader.



Sprikker på i fliser.



200 l varmtvannstank. Ukjent produksjonsår.



Fuktmåling bak dusjkabinett



Fuktmåling på baksiden av vaskeservan



Ikke ferdig kledd.



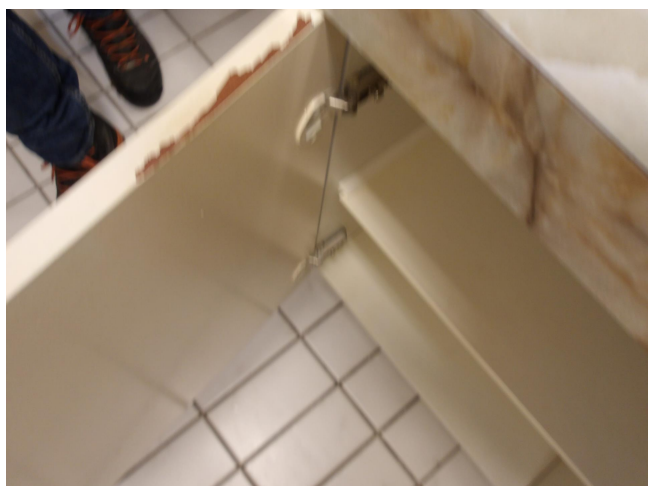
Varmeveksler



Sprekker i flis



Sprekker i fuger



Skade på innredning.

**Toalett (ikke våtrom)**

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalett i 1. etasje. Inneholder vaskeservant og toalett.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Parkett.

TG 1**Overflater - Vegger**

Tapet.

TG 1**Overflater - Himling**

Malte plater

TG 1**Ventilasjon**

Tilknyttet varmeanlegget. Avtrekk i taket og tilluft ved dørterskel.

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Keramisk vaskeservant med benkskap og toalett.

Levetider

Normal levetid for utstyr i klosettsisterner 15 – 30 år

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.



Bilder



Toalett i 1. etasje.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Overflater tak: Himlingsplater av Huntonitt Takpanel, trepanel, malte takplater. Skråtak i 1. etasje med takhøyde mellom 2,30 og 2,7 m.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater malt puss på tresonitt.

Gulvoverflater: Betong, laminat, belegg, parkett og vegg til veggteppe.

Vurdering / Avvik

TG 2

Sprekker i tresonittenplate. Det ser ut til bare å være i denne. Eiere sier disse sprekkene har vært uendret i 50 år. Ikke mulig å se om det er sprekker på utsiden av muren pga. snø.

Årsak / Konsekvens:

Ukjent årsak

Anbefalt tiltak:

Ikke behov for tiltak



Bilder



Huntonitt Takpanel



Overflater



Overflater



Overflater

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Byggningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trofors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Overflater



Overflate



Skader på ytterveggen.

**Kjøkken**

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet består av parkett på gulv, tapet på veggene og trepanel i taket.
Kjøkkeninnredning med heltrefronter og oppvaskkum med benkbeslag av stål.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Parket fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Noen skader på parketten. Kosmetisk.

Anbefalt tiltak:

Vurdere sliping og lakking av parketten.

TG 1**Overflater - Vegger**

Tapet

TG 1**Overflater - Himling**

Trepanel

TG 2**Avløp og vannrør**

Avløpsrør i plast og vannrør i kobber. Avløpet fra kjøkkenvasken er feil montert.

Årsak / Konsekvens:

Feil montering. Kan føre til lekkasje

Anbefalt tiltak:

Sette inn riktige rørdeler.

TG 1**Avtrekk**

Avtrekk over komfyr ført ut over tak.

TG 2**Innredning**

Kjøkkeninnredning med fronter av heltre. Ukjent årstall.

Årsak / Konsekvens:

I kjøkkenbenk er det skader etter tidligere vannlekkasje. Ikke registrert fukt på befaringsdatoen.

Anbefalt tiltak:

Kosmetisk. Egenvurdering.

Levetider

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for kjøleskap med vanntilkobling 10 – 15 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.



Bilder



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Skade i benk.



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller med klikklaminat, vegg til veggteppe., tregulv, belegg og betonggulv

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

I 1. etasje er det målt skjevheter på stua til å være maks 5 mm., og entreen til å være maks 10 mm.

TG 1

Gulv på grunn

Kontrollert skjevheter på gulv i kjellerstue.
I kjellerstuen er det målt maks avvik på 6 mm.

TG 3

Gulv på grunn

Kontrollert skjevheter på gulvet på soverommet i sokkel. Det er store sprekker mellom gulvlist og vegg.
I rommet er det målt maks avvik på 50 mm. Lokalt avvik på 2 m er 20 mm.

Årsak / Konsekvens:

Årsak ukjent. Sannsynlig setning i gulvet.

Anbefalt tiltak:

Sjekke årsaken med å åpne opp gulvet.

Estimert kostnad:

20 000,-

TG 2

Nivåforskjell

Nivåforskjeller mellom entre i kjeller og 2 boder er målt til 60 mm.

Årsak / Konsekvens:

Forskjell på oppbyggingen av gulvene.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak anbefales

Levetider

Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 – 6 år.

Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Normal tid for utskifting av tilfarergulv på betong er 30 – 50 år.

Normal tid for utskifting av Linoleum er 15 – 25 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal tid for utskifting av teppebelegg, nålefilter er 8 – 17 år.

**Innvendige trapper**

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Det er fire tretrapper i boligen. En trapp i kjeller pga. nivåforskjell. Denne mangler rekkverk. Kjellertrappen mangler håndløper på den ene siden. De to trappene mellom nivåene i 1. etasje mangler også rekkverk.

Vurdering / Avvik**TG 3****Innvendige trapper**

Boligen har to gulvnivåer i 1. etasje. To trapper ifbm. disse nivåene. Disse to trappene har ikke rekkverk.

Årsak / Konsekvens:

Det er farlig for liv og helse.

Anbefalt tiltak:

Montere rekkverk.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 2**Trapp**

Trapp ned til sokkeletasje mangler håndløper på den ene siden.

Årsak / Konsekvens:

Fare for fallulykker.

Anbefalt tiltak:

Montere en ekstra håndløper.

TG 3**Trapp**

Trapp i kjeller mellom gulvnivåene mangler rekkverk

Årsak / Konsekvens:

Farlig for liv og helse.

Anbefalt tiltak:

Montere rekkverk.

Estimert kostnad:

8 000,-

TG 2**Spalteåpning mot trapper**

Det er trestaver mot kjellertrappen samt ved trapp fra kjøkken til stue. Disse har for store lysåpninger iht. dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Fare for at barn kan falle gjennom.

Anbefalt tiltak:

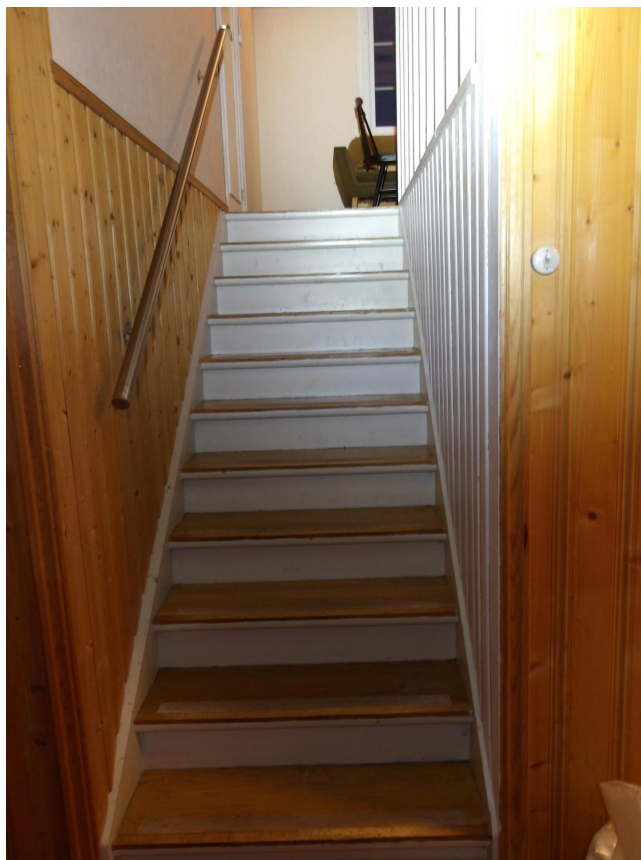
Gjøre lysåpningene mindre.



Bilder



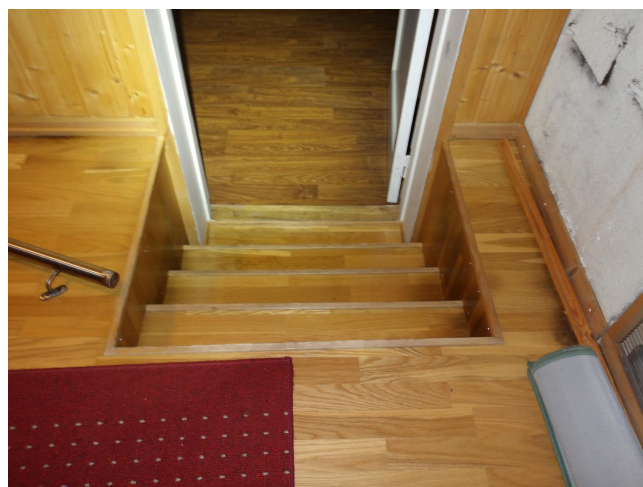
Innvendig trapp mangler rekkverk.



Kjellertrapp mangler håndløper på den ene siden.



Innvendig trapp mangler rekkverk, samt at det er trestaver mot trappen.



Trapp i kjeller mangler rekkverk

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Teglsteinpipe med to røykkanaler. Et ildsted for fast brensel både i sokkel og i 1. etasje.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Åpen peis i stua for fast brensel. Ovn for fast brensel i kjeller. Muren bak ildstedet i kjeller har fliser. Flere av disse har løsnet.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig heft. Kosmetiske konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Påføre nye fliser.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Skorstein med to løp utført i teglstein. Pusset overflate. Murt peis er fundamentert ned mot kjellergulv med søyler av stålrør. Ikke ubrennbart materiale foran feielukene.

Årsak / Konsekvens:

Mangler ubrennbart materiale foran feielukene.



Anbefalt tiltak: Montere plate.

Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Bilder



Åpen peis i stua



Ildsted i kjeller.



Feieluker.



Forblendingsstein bak ildstedet i kjeller har løsnet.



Stålrør som fundamentering av murt peis.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rømningsvei, lysforhold og takhøyde ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Ikke radonsperre og ikke utført radonmålinger.

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Ikke utført radonmålinger

Årsak / Konsekvens:

Radon kan være fare for liv og helse.

Anbefalt tiltak:

Foreta radonmålinger

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Eiendommen ligger ikke et skredutsatt/flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det har tidligere vært oljefyrt varmluftoppvarming i boligen. I dag er oljefyr og oljetank fjernet. I stedet er det satt inn en varmeveksler som er tilknyttet varmluftkanalene.

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Stoppekran i en av bodene i kjeller.

TG 2**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør av plast og soilrør. Stakeluker i kjellergulv.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak.



TG 1

Varmtvannsbereder

200 l varmtvannsbereder Ukjent modellår.

TG 0

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Ny varmepumpe av typen Daikin er montert i stua i des. -25.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Varmeveksler montert på bad-vaskerom.

Levetider

Normal levetid for sikkerhetsventil 15 – 30 år.

Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Normal levetid for vannmåler 20 – 40 år.

Normal levetid for reduksjonsventil 20 – 40.

Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.

Normal levetid for seteventil 25 – 50 år.

Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.

Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.

Normal levetid for harde kobber rør for gjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.

Bilder



Varmeveksler



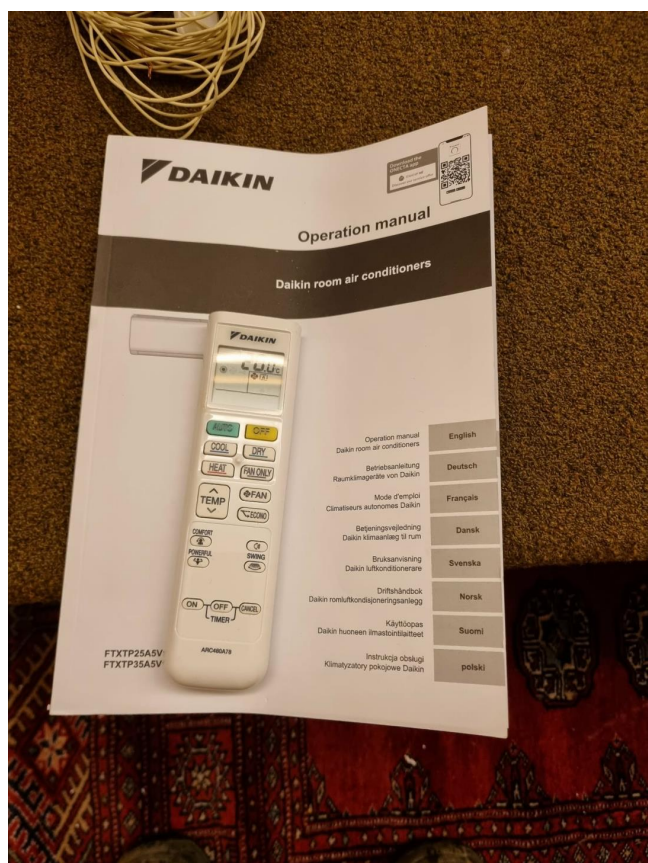
Varmtvannstank



Stoppekran montert i bod.



Varmepumpe



Daikin varmpumpe nymontert i des. 2025.

**Frittstående byggverk Garasje**

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasje i rekke med seks garasjer. Denne er oppført i bindingsverk inntil en garasje med betongvegg. Utvendig kledning av trebord. Taket er tekket med metallplater og er utført i pultkonstruksjon. Gulvet består av jordgulv. Det er en leddheiseport av tre. Porten er malingsslitt og har elektrisk portåpner. Det mangler noe beslag på taket mot tiliggende garasje. Taket er ikke inspisert pga. snø. Det er ikke noen avtale om felles vedlikehold av garasjene.

Bilder

Garasjeanlegg



Garasje



Innvendig garasje.



Mangler noe beslag

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Åpent elanlegg med elskap med automatsikringer. Framlagt tilsynsrapport fra 2023 med mangler lukket.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1963	Foretatt noe oppgradering i 2023.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Montert automatsikringer, lagt opp for varmepumpe. og lukket feil etter periodisk kontroll fra eltilsynet. Dokumentert.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Dokumentert
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2023	
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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ikke noen varmekabler.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Elanlegget ser ut til å være ok.



Bilder



Elskap

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannslukningsapparat. Brannvarslere i flere rom.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.		
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det branntekniske anlegget er tilfredsstillende og iht. gjeldende regelverk.



Bilder



Galaxy S25

Brannslukningsapparat.



Galaxy S25

Brannvarslere.

Teknisk beregning



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Bolig	4 735 606,-	2 518 973,-	611 000,-	1 605 633,-
Garasje	105 000,-	50 000,-	0,-	55 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	500 000,-			500 000,-
Sum	5 340 606,-	2 568 973,-	611 000,-	2 160 633,-

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova:
"Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bolig

Byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det er ikke søkt om bruksendring.

I 1. etasje er et av soverommet fjernet til fordel til større gang.

I kjeller er deler av redskaps -og tørkerom og en bod endret til gang og kjellerstue. Hobbyrommet er endret til soverom. Matrom er fjernet til fordel for større gang. Rommet i bakkant som er beskrevet som ikke utgravd, er gravd ut og er blitt bod.

Fyrrommet er delvis blitt tatt i bruk som vaskerom med adkomst fra badet.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen ligger flott til med utsikt utover Mosjøen.

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Områdebeskrivelse

Området består av boliger.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trofors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Mosjøen sentrum	3,0 km
Barneskole	3,0 km
Ungdomsskole/ videregående	5,0 km

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Kjerringlia 25	129 m ²	12.12.2023	2 350 000,-	14 687,-	1959	3 stk
Kjerringlia 27	195 m ²	15.08.2021	2 850 000,-	14 615,-	1959	4 stk
Kjerringlia 36	181 m ²	04.10.2024	2 720 000,-	15 027,-	1961	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Sammenlignbare salg:

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

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 250 000,-

Signatur

Signatur

Trofors - 31.12.2025

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ARNT FAGERLI