

Tilstandsrapport



Enebolig



Fjellveien 3, 8752 KONSVIKOSEN



LURØY kommune



gnr. 43,43, bnr. 28,113, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 20914-4676

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JS1749

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Lars Emil Brattland

Vår ref: Lars Emil Brattland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig



Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

Medansvarlig



Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



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 byggeregler

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger godkjente bygningstegninger i forbindelse med tilbygg i 1969 og i 1983. tegningene er utdaterte og viser kun fasade og planløsning i 1.etasje

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

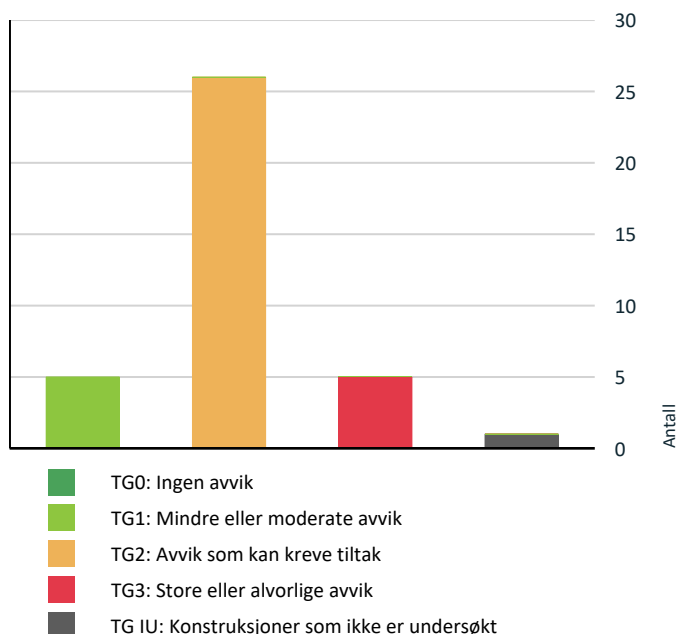
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende.

Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammes grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

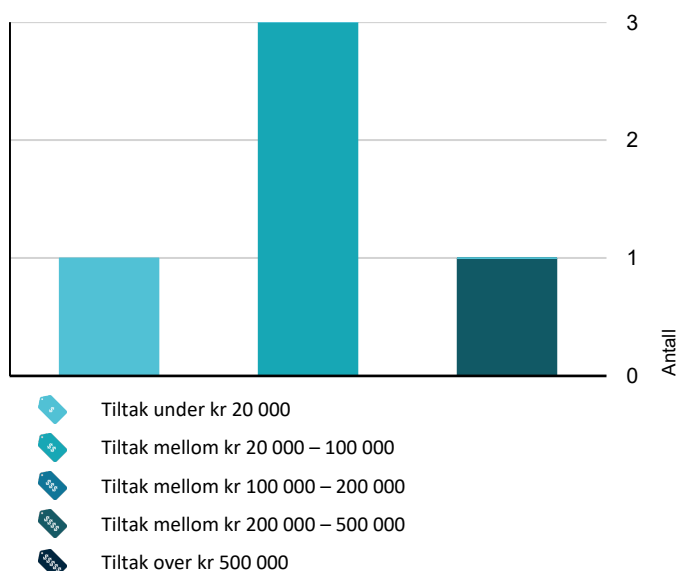
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Råteskade ved vinduet i grunnmurer på rommet hvor varmtvannstanken er plassert (TG3).
Råteskade og pågående lekkasje på vinduet i stuen (TG3).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftetasjen (gang m/trapp):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 25 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Løs og manglende puss på pipen på kaldloftet.
Deler av pipen er tildekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Sammendrag av boligens tilstand

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Ved befaring ble det målt forhøyede fuktverdier i trobordene fra kaldloftet på sørsiden (Hovedhus).

Ifølge opplysninger fra kunde er dette utbedret i ettertid. Det er ukjent hvor lenge lekkasjen har pågått før den ble utbedret, og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil eller skader.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takstige med bøyler er ikke lenger godkjent av feiervesenet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag på hovedhuset.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det har blitt observert mus i boligen. Men musetetting er montert i ettertid av dette.
Stedvis avflasket maling på kledningen.
Lekkasje og råteskade på vinduet i stuen, ukjent om det er skade i området som ikke lar seg kontrollere.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Hovedhus: Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble registrert forhøyede fuktverdier og misfarging av trobordene. Selger opplyser å ha utbedret lekkasjen i ettertid av befaringen.
Ukjent om det er dampspørre i loftskillet på hovedhuset.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - stue

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det har vært observert mus i boligen tidligere, og muselort i isolasjonen ved takbytte.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren er værslitt og har avflasket maling.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Påbegynt råteskade på håndlisten og dannelse av reinlav.

Mosedannelse på papptekket.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis knirk i gulv.

Rift og sår i malerpappen og tapet i loftetasjen.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Saltutslag og noe avflassing på mur.

Tapeten er delvis revet.

Ventiler et tett.

! Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Åpningen i muren er liten og gjør adkomst til krypkjelleren begrenset.

Stubbloftsplatene har løsnet flere steder og henger.

Det er ikke etablert plast mot grunn.

! Innvendig > Krypkjeller - tilbygg (stue)

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.

Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappevangene til trappen i sokkeletasjen har høyt fuktinnhold.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Slakke og løse dørhåndtak.

Enkelte dører tar i terskel/karm ved åpning/lukking.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Rør-i-rør fordelersystem er ikke montert i vanntett skap, og har utette rørgjennomføringer direkte inn i konstruksjonen. Ved lekkasje vil det være stor fare for større skader.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Ukjent oppheng/innfestning av avløpsrør i krypkjelleren under tilbygget mot nord.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ufagmessige gjennomføringer av rør mellom utedelen og innerdelen av varmepumpen.

Tettingen rundt gjennomføringen i yttervegg er provisorisk utført.

Taket over utedelen er skadet og bør utbedres eller skiftes ut.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det drypper fra sikkerhetsventilen.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avskaling av betong på grunnmur i kjeller som tyder på fuktbelastning over tid.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#) og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utett rørgjennomføring i veggen under servanten.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Veggventilen er løs.

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen har den del slitasje med stedvis avflasset maling på frontene.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjelleretasjen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1955

Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent.

Anvendelse

Boligen var ved befaring utleid.

Standard

Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Boligen fremstår som manglende vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1969	Tilbygg	Tilbygg mot øst
1983	Tilbygg	Tilbygg mot nord.
2007	Modernisering	Lagt nytt aluminiumstak (planja) på hovedhuset over tidligere eternittplater. Opplyst utført av fagfolk.
2015	Modernisering	Utbedring etter museskade. -Byttet isolasjon i etasjeskillet mellom 1.etasje og sokkel. -Ny isolasjon og veggplater på ca. 120cm høyde i hele 1.etasje -Nye stikkontakter i 1.etasje samt oppgradering av deler av el-anlegget. -Installert varmekabler i vindfang, bad og wc mellomgang og stue, samt parkett i stue, mellomgang og på soverommet.
2023	Modernisering	-3 stk nye vinduer på østsiden samt bordkledning. Arbeid utført av firma. -Ny ytterdør med sidefelt. Arbeid utført av firma. -Nytt vindu på badet. Arbeid utført av firma.
2024	Modernisering	Installert ny varmepumpe. Arbeid utført av firma.
2026	Modernisering	-Nytt undertak, lekter, takplater og takrenner på tilbyggene. -Satt inn ventiler for bedre ventilering av kaldloftet på hovedhuset. -Ny isolasjon på kaldloftet i tilbygget mot nord.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Aluminiumsplater.

Årstall: 2007

Type undertak: eternittplater og rullprodukt (Mataki).

Årstall: Ukjent.

Taket er kontrollert fra bakkenivå.

Kunde har i ettertid av befaringen utbedret en lekkasje rundt pipebeslag. Det er tilsendt bilder og vurderingen er basert på tilsendte bilder og informasjon fra kunde.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Ved befaring ble det målt forhøyede fuktverdier i trobordene fra kaldloftet på sørsiden (Hovedhus).

Ifølge opplysninger fra kunde er dette utbedret i ettertid. Det er ukjent hvor lenge lekkasjen har pågått før den ble utbedret, og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil eller skader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utskifting av taket og eventuelle skader som følge av lekkasjen som var tidligere må påregnes.

! TG 1 Takteking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type takteking: A-profilerte stålplater.

Årstall: 2026

Type undertak: Rullprodukt (Mataki).

Årstall: 2026.

Taket er ikke kontrollert av takstingeniøren etter takbyttet. Tilstandsgrad er satt grunnet tilsendte bilder og opplysninger tilsendt av utførende håndverker. Det hensyntas at plater, lekter og undertak er montert iht. monteringsanvisning.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast og metall.

Takstige med bøyler til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Takrennene og nedløpene på tilbyggene ble skiftet i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takstige med bøyler er ikke lenger godkjent av feiervesenet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag på hovedhuset.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Ingen snøfangere på taket. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Rekvirent opplyser at På slutten av 60-tallet ble bygningene etterisolert med skum (isopor). På 80-tallet ble all bordkledning fjernet og hele huset (untatt tilbygg fra 1969) etterisolert med glava og nybordkledning lagt.

Vurdering av avvik:

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

Det har blitt observert mus i boligen. Men musetetting er montert i ettertid av dette.

Stedvis avflasset maling på kledningen.

Lekkasje og råteskade på vinduet i stuen, ukjent om det er skade i området som ikke lar seg kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må gjøres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader fra mus. Ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av ukjent type.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i loftetasjen og via luke i knevegg.

Tilbygg: Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Det ble observert musefeller på kaldloftet.

Det er i ettertid av befaringen etablert ventiler som sikrer god ventilering av loftet. Arbeid utført av firma.

Det ble og lagt ny isolasjon med konveksjonsbrems i loftskillet på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Hovedhus: Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble registrert forhøyede fuktverdier og misfarging av trobordene. Selger opplyser å ha utbedret lekkasjen i ettertid av befaringen.

Ukjent om det er dampsperre i loftskillet på hovedhuset.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør utføres jevnlig kontroll av området hvor det ble målt forhøyede fuktverdier for å se om treverket tørker opp. Dersom tilstanden ikke endrer seg, kan tiltak være nødvendig for å hindre videre skade, da vedvarende fuktighet kan forårsake råteskader og soppdannelser.

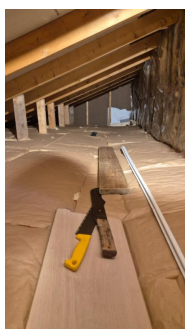
Det anbefales å undersøke om det er etablert dampsperre i loftskillet, da manglende dampsperre kan føre til økt fuktbelastning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat er satt for utførelse av kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Måling tatt før utbedring ble utført.



Tilsendt av rekvirent.



Tilsendt av rekvirent.

Takkonstruksjon/Loft - stue

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Ved takbytte ble det opplyst om ca. 10cm isolasjon i loftskillet over stuen. Ukjent om det er dampsperre eller dampbrems i loftskillet.

Vurdering av avvik:

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

Det har vært observert mus i boligen tidligere, og muselort i isolasjonen ved takbytte.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er at skjulte feil eller mangler i takkonstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader.

Det bør etableres adkomst til kaldloftet, da dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass.
Flere av vinduene i loftetasjen er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Råteskade ved vinduet i grunnmur på rommet hvor varmtvannstanken er plassert (TG3).

Råteskade og pågående lekkasje på vinduet i stuen (TG3).

Konsekvens/tiltak

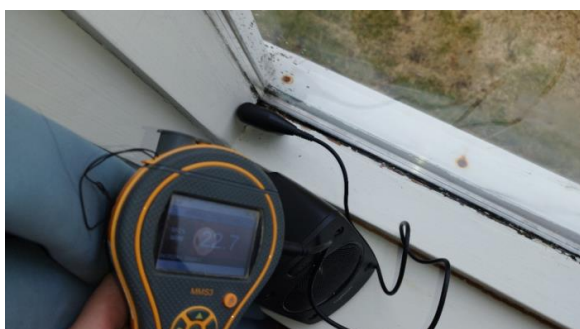
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Sålbenk- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold.

Vinduene i stuen må skiftes som ett strakstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Malt isolert ytterdør med glassfelt på siden.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør sokkeletasje: Enkel malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren er værslitt og har avflasket maling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i loftetasjen på ca. 5,5 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra gangen i loftetasjen. Tekkingen ble skiftet for ca. 25 år siden.

Markplattning over flere nivåer på til sammen ca. 18,7m².

Terrasse ved inngangsdøren på ca. 4 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm.

Vurdering av avvik:

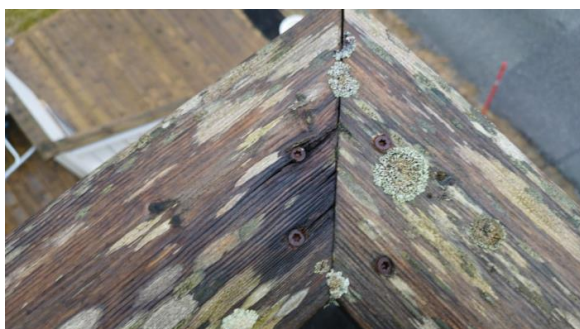
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Påbegynt råteskade på håndlisten og dannelse av reinlav.
Mosedannelse på papptekket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverket bør vedlikeholdes og utbedres.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til terrasse ved inngangspartiet. Malt stående rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. cm.

Vurdering av avvik:

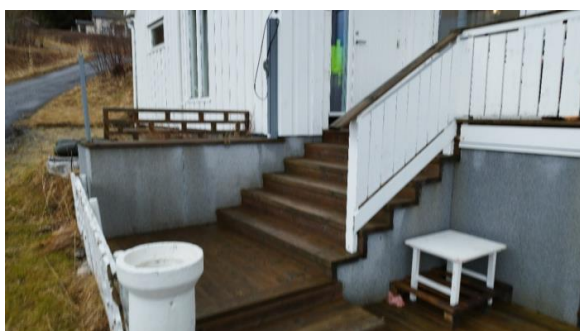
- Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det har vært museskader i boligen, men dette er opplyst utbedret og det foreligger skaderapport fra 20203. Rapporten fra tidligere skade og utbedring i ca. 2015/2016 er ikke fremvist.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har parkett, laminat og belegg.

Veggene har malte plater og tapet.

Himlingene har himlingsplater og malerpapp.

Vurdering av avvik:

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

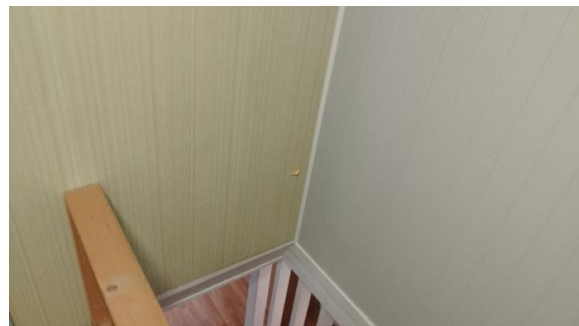
Stedvis knirk i gulv.

Rift og sår i malerpappen og tapet i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

Overflater bør utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 8 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftetasjen (gang m/trapp):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 25 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av avvikene, samt vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjevheter, redusert bokomfort og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet vil variere avhengig av hvilken løsning som benyttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak.

Type: Mursteinspipe

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder.

Sotluke montert i sokkeletasjen.

Tilstandsrapport

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiling og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Da det ikke er noen fastmonterte ildsteder, anbefaler takstingeniøren å utføre tilsyn dersom pipeløpet tas i bruk. Dersom det skal monteres ildsted må dette meldes inn til kommunen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Løs og manglende puss på pipen på kaldloftet.

Deler av pipen er tildekket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Saltutslag og noe avflassing på mur.

Tapeten er delvis revet.

Ventiler et tettet.

Konsekvens/tiltak

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

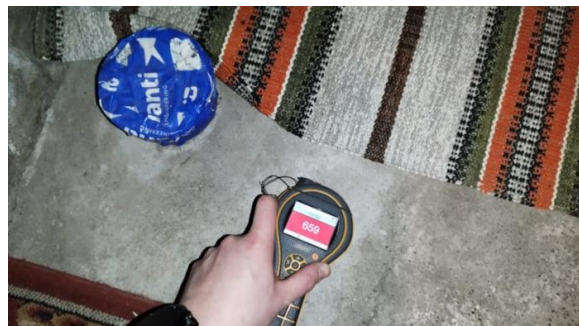
Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.

Det må også utføres tiltak mot kapilærøpsug i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

Ventileringen må utbedres.

Vedlikehold av betongveggene i kjelleretasjen bør påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilbygget mot nord har krypkjeller under trebjelkelag og tubbegulv, Inspeksjonsmulighet via luke/hull i veggen ved trappen i sokkeletasjen. Takhøyden i krypkjelleren er lav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Åpningen i muren er liten og gjør adkomst til krypkjelleren begrenset. Stubbloftsplatene har løsnet flere steder og henger. Det er ikke etablert plast mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres bedre adkomst til krypkjelleren for vedlikehold og inspeksjon.

Stubbloftsplatene må festes bedre.

Det bør etableres plast mot grunn.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



TG 2 Kryp Kjeller - tilbygg (stue)

Beskrivelse

Bygningen har en åpen konstruksjon under trebjelkelag og stubbloftsgulv.

Tilstandsrapport

Krypkjelleren har ingen tilgjengelig adkomst, noe som hindrer inspeksjon og vedlikehold utover begrenset visuell mulighet via ventiler. Dette kan medføre risiko for uoppdaget fukt, råte, mugg eller skadedyr. Det er ikke mulig å vurdere tilstanden til bjelkelag, grunnmur eller eventuelle installasjoner i krypkjelleren uten å etablere tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilerings må etableres.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre som strekker seg fra 1.etasjen til loftetasjen.

Høyde på rekkverk: Ca. 62 cm.

Åpninger i rekkverk: Ca. 11 cm.

Åpning mellom opptrinn: Ca. ?? cm.

Enkel trapp av tre til sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

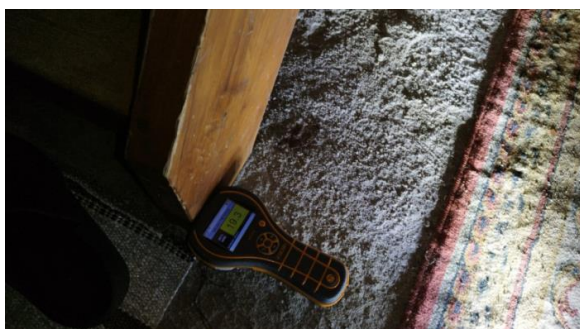
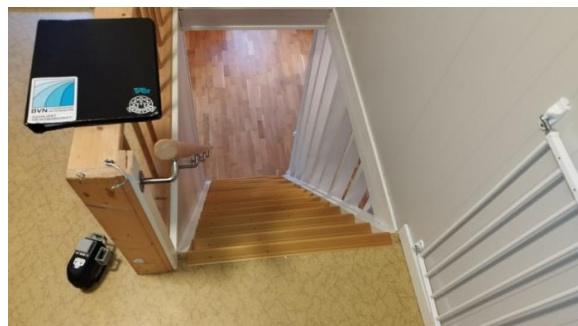
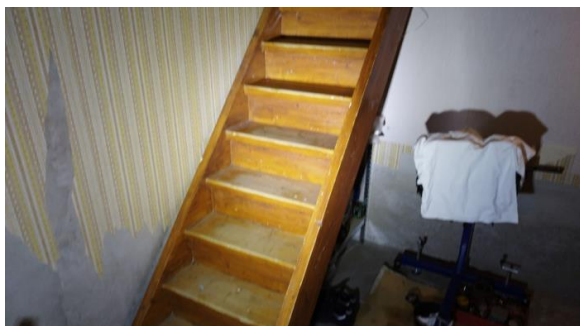
- Det er avvik:

Trappevangene til trappen i sokkeletasjen har høyt fuktinnhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å utbedre kapiløppsuget mellom betongen og trappevangene må påregnes for å hindre at trappen blir råteskadet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Slakke og løse dørhåndtak.

Enkelte dører tar i terskel/karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble pusset opp i forbindelse med utbedring av museskade.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.

Himlingen har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

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.

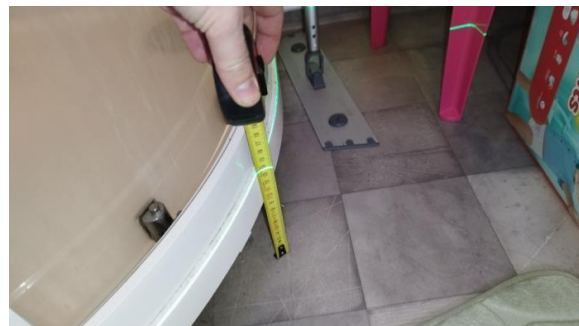
Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk. Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utett rørgjennomføring i veggen under servanten.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må tettes rundt rørgjennomføringen i veggen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Veggventilen er løs.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Ventilen må festes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende toalettrom er kledd med våtromsplater og resterende vegger har større innredninger/skap.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, komfyr med koketopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har den del slitasje med stedvis avflasket maling på frontene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avviket, men vedlikehold som maling e.l. bør påregnes for å hindre fuktsvelling ved vannbelastning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal i pipen.

Mindre avvik:

-Avtrekkskanalen ligger løst på toppen av overskapene.



Test av ventilatoren.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har beleg.

Veggene har våtromsplater og malte plater/tapet.

Himlingen har himlingsplater

Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett og panelovn.

Varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og plast.
Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

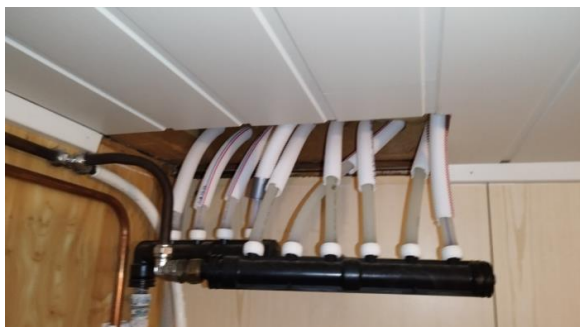
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør-i-rør fordelersystem er ikke montert i vanntett skap, og har utette rørgjennomføringer direkte inn i konstruksjonen. Ved lekkasje vil det være stor fare for større skader.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Fordelere bør fortrinnsvis være plassert i ett fordelerskap, eller kan fordeleren monteres synlig i våtrom med sluk og vanntett membran/tettesjikt på gulv/vegg. Det er viktig med god klamring av fordelere til bygningskonstruksjonen. Egne holdere for fordelere som følger med skapet skal benyttes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut og avsluttes med en durgøventil på fasade mot nord.

Det opplyses at avløpsrør i kjelleretasjen ved trappen og avløpet fra kjøkkenet ledes til gammel septiktank i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Ukjent oppheng/innfestning av avløpsrør i krypkjelleren under tilbygget mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2024 i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessige gjennomføringer av rør mellom utedelen og innerdelen av varmepumpen.

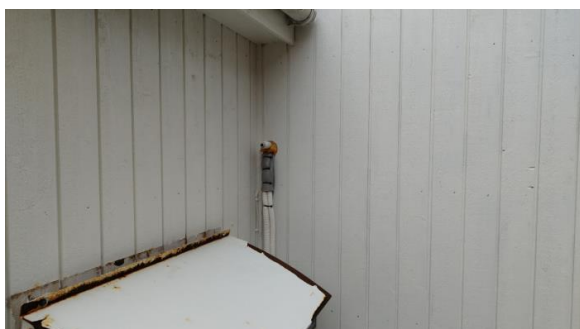
Tettingen rundt gjennomføringen i yttervegg er provisorisk utført.

Taket over utedelen er skadet og bør utbedres eller skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av nevnte tiltak må påregnes.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2010 plassert i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det drypper fra sikkerhetsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utbedring av sikkerhetsventilen må påregnes.

Tilstandsrapport



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

El-skap med automatsikringer, patronsikringer og måler plassert i skapet i gangen.

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.

El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer for arbeid utført i 2015 foreligger.

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 Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Leietaker opplyser at sikringen til kjøkkenet kan ryke dersom vannkoker og komfyr benyttes samtidig.

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

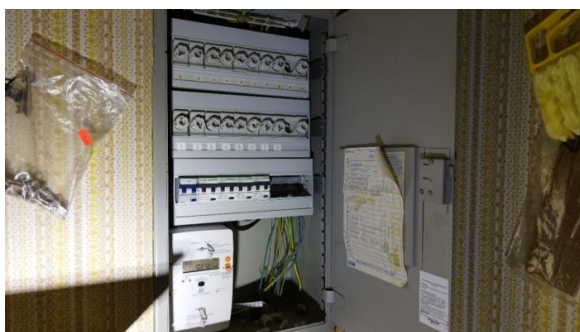
Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av ukjent alder.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Nedre takrenne-nedløp for tilbygg sør er ledet ut av hage via rør. Takrennenedløp fra hjørne vest ledes til slamtank i hagen.

Grunnmursplast er synlig på deler av boligen.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

Store deler av grunnmuren er under terreng og resterende deler er kledd med fasadeplater.

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avskaling av betong på grunnmurer i kjeller som tyder på fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og fuktsikring av grunnmuren må påregnes.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast type til septiktank. Tanken er oppålyst å være kommunal iflg. informasjon gitt av Lurøy Kommune.

Vann- og avløpsrør mellom boligen, septiktanken og det offentlige nettet er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Siste tømning ble utført 09.03.2026

Eldre slamtank i hagen under plena av ukjent type. Rekvirent opplyser at lokket er av stål og at det ligger tykkimprignert material over. Rekvirent opplyser at avløp fra kjøkken, våtrom kjeller, samt for et takrennedløp fra hjørne vest.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon); Estimert av takstingeniøren:	Kr.	6 565
Vann, areal:	Kr.	6 044
Avløp, areal:	Kr.	3 022
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 810 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

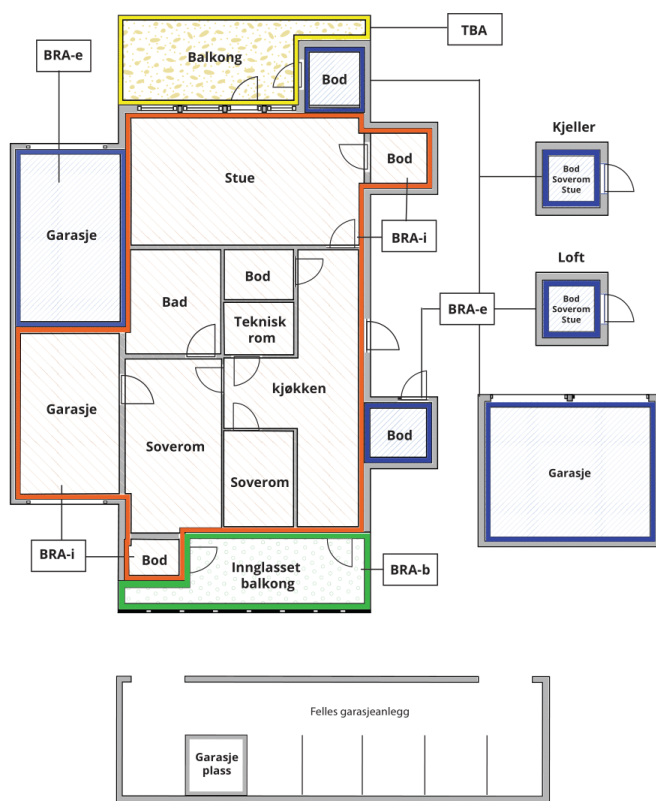
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	39			39	6
1. Etasje	88			88	4
Sokkeletasje	34			34	19
SUM	161				29
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang m/ trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, toalettrom, bod, kott, soverom 1, soverom 2, spisestue, stue, kjøkken		
Sokkeletasje	Bod 1, bod 2, bod 3, gang m/trapp, gang		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje er varierende fra ca. 193-196cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger i forbindelse med tilbygg i 1969 og i 1983. tegningene er utdaterte og viser kun fasade og planløsning i 1.etasje

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende.

Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammens grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av varmepumpe, samt utbedring utbedring iht. vedlagte skaderapport i 2023.
Ny bordkledning og 3 vinduer på østside av bygget.
Ny inngangsdør med sidefelt.
Nytt vindu på bad.
Installert nye ventiler i røstvegger på loft.
Byttet undertak og takplater på tilbyggene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Lars Emil Brattland Harry Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	43	28		0	434 m ²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Fjellveien 3

Hjemmelshaver

Pedersen Jorun Alise

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	43	113		0	208 m ²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Pedersen Jorun Alise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kvina ca. 93 km vest for Mo i Rana. Kvina er ei lita kystbygd som ligger vakkert til på Helgelandskystens innland i Lurøy kommune. Stedet er omringet av øysamfunn og fiskevær og ligger lunt til på ei halvøy på en "liten avstikker" fra kystriksvegen (Fv.17) mellom Nesna/Stokkvågen og Bodø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei. Det er ikke fremvist tinglyst veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNF-formål (areal for landbruks-, natur- og friluftsområder) I områder som bli lagt ut til LNF-område i kommuneplanen, er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og noe beplantning. Tomten er skrående med men har relativt flat plen på vestsiden av bygget. Eiet tomt som har ett areal på ca. 434m².

Tilleggstomt (1834-43/113/0/0):

Naturtomt på ca. 208m². Tomten er ubebygd.

Kommuneplan

KA Lurøy.

Lurøy kommune arealdel.

Plan-ID 2006001.

Ikrafttredelsesdato 20.06.2006

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

1955/1389-2/72 BEST. OM ADKOMSTRETT

25.06.1955 RETTIGHETSHAVER: KNR:1834 GNR:43 BNR:28

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/204684-2/200 BESTEMMELSE OM VEG

18.02.2021 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1834 GNR:43 BNR:28

For ytterligere informasjon. Se grunnboken.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisitet.

Parkering

Begrensede parkeringsmuligheter på egen tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og tresonitt.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Saltak og pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Energimerking

Motakst AS har bistått med energimerking av boligen. Energiattesten er utført via Enovas tjeneste for energimerking.

Energiforbruket for de siste 3 årene er ikke opplyst i energiattesten. Dette da energiforbruket vil variere etter hvor mange personer som bor i boligen m.m.

Oppvarmingskarakter: ORANSJE

Energikarakter: E

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Ja
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	18.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	18.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	18.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	25.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Udaterte tegninger i forbindelse med tilbygg og søknader.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	05.02.1970	Ferdigattest for tilbygget.	Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	26.03.2026	Utført av Motakst AS.	Gjennomgått		Ja
Skaderapport	05.10.2023	Skaderapport i forbindelse med inntrenging av mus.	Gjennomgått		Ja
Samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer fra 2015 er fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	16.04.2026	
3	10.07.2026	
4	10.07.2026	
5	10.07.2026	
6	20.07.2026	
7	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen.

Rapportutkast

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Fjellveien 3, 8752 KONSVIKOSEN

 LURØY kommune

gnr. 43,43, bnr. 28,113, snr. 0,0

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 20914-4676

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Lars Emil Brattland



Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Utkast

Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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	161 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger godkjente bygningstegninger i forbindelse med tilbygg i 1969 og i 1983. tegningene er utdaterte og viser kun fasade og planløsning i 1.etasje

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

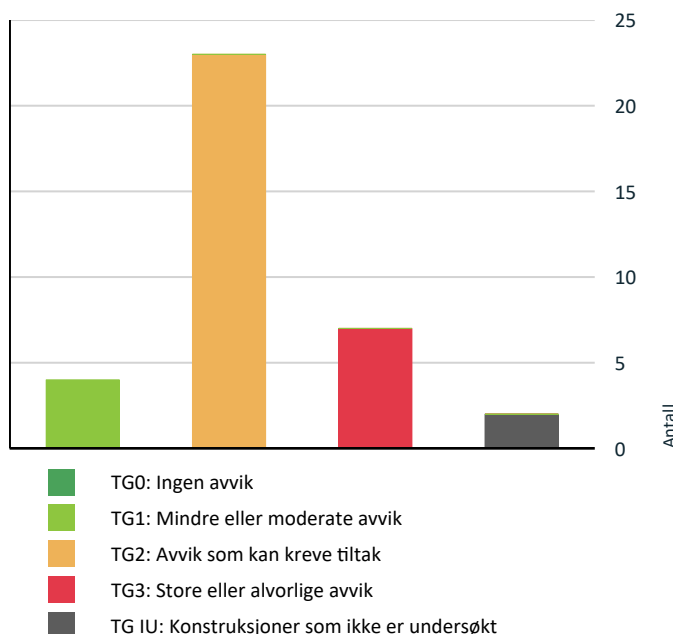
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende.

Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammes grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

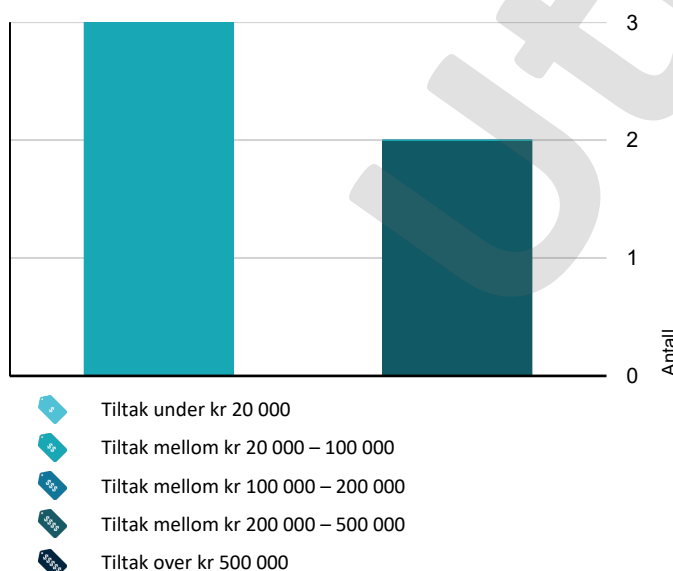
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking. Pågående lekkasje fra taket. Undertaket på tilbygget har utettheter. Flere av takplatene er ikke skrudd i skjøtene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Hovedhus: Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble registrert forhøyede fuktverdier og misfarging av trobordene. Det er ingen ventilering av kaldloftet på hovedhuset. Ukjent om det er dampsperre i loftskillet på hovedhuset.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Råteskade ved vinduet i grunnmur på rommet hvor varmtvannstanken er plassert. Råteskade og pågående lekkasje på vinduet i stuen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Målt avvik i loftetasjen (gang m/trapp):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 25 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Løs og manglende puss på pipen på kaldloftet.
Deler av pipen er tildekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

! TG II KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - stue [Gå til side](#)

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

Det har vært observert mus i boligen tidligere, ukjent tilstand på kaldloftet uten adkomst.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Usikkerhet om tettingen mellom hovedtaket og tilbygget.

Takstige med bølge er ikke lenger godkjent av feiervesenet.

Takrenne av plast har skade.

Takfotbeslag av plast er misfarget og porøst.

Provisorisk skjøting av taknedløp med tape.

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

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

Det har blitt observert mus i boligen. Men musetetting er montert i ettertid av dette.

Stedvis avflasket maling på kledningen.

Lekkasje og råteskade på vinduet i stuen, ukjent om det er skade i området som ikke lar seg kontrollere.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren er værslitt og har avflasket maling.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Påbegynt råteskade på håndlisten og dannelse av reinlav.

Mosedannelse på papptekket.

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

Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

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

Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente.

Stedvis knirk i gulv.

Rift og sår i malerpappen og tapet i loftetasjen.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Saltutslag og noe avflassing på mur.

Tapeten er delvis revet.

Ventiler et tett.

Rør-i-rør fordelsystem er ikke montert i vanntett skap, og har utette rørgjennomføringer direkte inn i konstruksjonen. Ved lekkasje vil det være stor fare for større skader.

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

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Åpningen i muren er liten og gjør adkomst til krypkjelleren begrenset.

Stubbloftsplatene har løsnet flere steder og henger.

Det er ikke etablert plast mot grunn.

! Innvendig > Krypkjeller - tilbygg (stue) [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.

Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

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

Det er avvik:

Trappevangene til trappen i sokkeletasjen har høyt fuktinnhold.

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

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Slakke og løse dørhåndtak.

Enkelte dører tar i terskel/karm ved åpning/lukking.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Ukjent oppheng/innfestning av avløpsrør i krypkjelleren under tilbygget mot nord.

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

Det er avvik:

Ufagmessige gjennomføringer av rør mellom utedelen og innerdelen av varmepumpen.

Tettingen rundt gjennomføringen i yttervegg er provisorisk utført.

Taket over utedelen er skadet og bør utbedres eller skiftes ut.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det drypper fra sikkerhetsventilen.

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

Det er avvik:

Avskaling av betong på grunnmur i kjeller som tyder på fuktbelastning over tid.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

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

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#) og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utett rørgjennomføring i veggen under servanten.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Veggventilen er løs.

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen har den del slitasje med stedvis avflasset maling på frontene.

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](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1959

Anvendelse

Boligen var ved befaring utleid.

Standard

Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Boligen fremstår som manglende vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1969	Tilbygg	Tilbygg mot øst
1983	Tilbygg	Tilbygg mot nord.
2015	Modernisering	Utbedring etter museskade. -Byttet isolasjon i etasjeskillet mellom 1.etasje og sokkel. -Ny isolasjon og veggplater på ca. 120cm høyde i hele 1.etasje -Nye stikkontakter i 1.etasje samt oppgradering av deler av el-anlegget. -Installert varmekabler i mellomgang og stue, samt parkett i stue, mellomgang og på soverommet. -Oppussing av rommet med varmtvannstank i sokkeletasjen.
2023	Modernisering	3 stk nye vinduer på østsiden samt bordkledning. Arbeid utført av firma.
2024	Modernisering	Installert ny varmepumpe. Arbeid utført av firma.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type takteking: Stålplater

Årstall: Ukjent.

Type undertak: Ukjent og armert plastduk.

Årstall: Ukjent.

Taket er kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Pågående lekkasje fra taket.

Undertaket på tilbygget har utettheter.

Flere av takplatene er ikke skrudd i skjøtene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
 - Andre tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lekkasjen må utbedres som ett strakstiltak. Utskifting av taket og eventuelle skader som følge av lekkasjen må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast og metall.
Takstige med bøyle til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Usikkerhet om tettingen mellom hovedtaket og tilbygget.
Takstige med bøyle er ikke lenger godkjent av feiervesenet.
Takrenne av plast har skade.
Takfotbeslag av plast er misfarget og porøst.
Provisorisk skjøting av taknedløp med tape.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Ingen snøfangere på taket. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

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

Det har blitt observert mus i boligen. Men musetetting er montert i ettertid av dette.

Stedvis avflasket maling på kledningen.

Lekkasje og råteskade på vinduet i stuen, ukjent om det er skade i området som ikke lar seg kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må gjøres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader fra mus. Ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av ukjent type. Tilbygget mot nord har armert plastduk.

Loftskillet er isolert med variabel mengde og kvalitet på isolasjon.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i loftetasjen og via luke i knevegg.

Tilbygg: Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Hovedhus: Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble registrert forhøyede fuktverdier og misfarging av trobordene. Det er ingen ventilering av kaldloftet på hovedhuset. Ukjent om det er dampsperre i loftskillet på hovedhuset.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft - stue

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det har vært observert mus i boligen tidligere, ukjent tilstand på kaldloftet uten adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass. Flere av vinduene i loftetasjen er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Råteskade ved vinduet i grunnmur på rommet hvor varmtvannstanken er plassert. Råteskade og pågående lekkasje på vinduet i stuen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Sålbek- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold.

Vinduene i stuen må skiftes som ett strakstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Malt isolert ytterdør med glassfelt på siden.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør sokkeletasje: Enkel malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren er værslitt og har avflasket maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i loftetasjen på ca. 5,5 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra gangen i loftetasjen. Tekkingen ble skiftet for ca. 25 år siden.

Markplattning over flere nivåer på til sammen ca. 18,7 m².

Terrasse ved inngangsdøren på ca. 4 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm.

Vurdering av avvik:

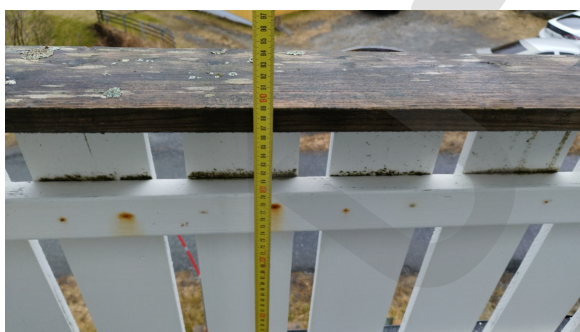
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Påbegynt råteskade på håndlisten og dannelse av reinlav.
Mosedannelse på papptekket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverket bør vedlikeholdes og utbedres.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til terrasse ved inngangspartiet. Malt stående rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og belegg.
Veggene har malte plater og tapet.
Himlingene har himlingsplater og malerpapp.

Vurdering av avvik:

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

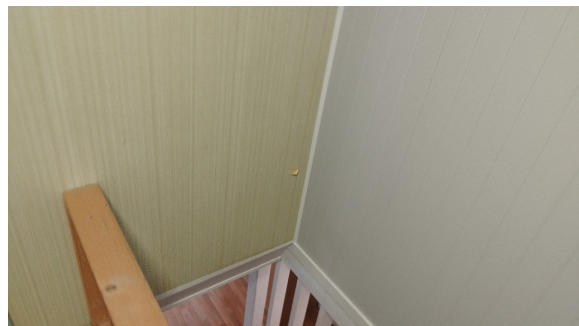
Stedvis knirk i gulv.

Rift og sår i malerpappen og tapet i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

Overflater bør utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 8 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftetasjen (gang m/trapp):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 25 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av avvikene, samt vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjevheter, redusert bokomfort og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet vil variere avhengig av hvilken løsning som benyttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak.

Type: Mursteinspipe

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder.

Sotluke montert i sokkeletasjen.

Tilstandsrapport

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiling og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Da det ikke er noen fastmonterte ildsteder, anbefaler takstingeniøren å utføre tilsyn dersom pipeløpet tas i bruk. Dersom det skal monteres ildsted må dette meldes inn til kommunen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Løs og manglende puss på pipen på kaldloftet.

Deler av pipen er tildekket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Saltutslag og noe avflassing på mur.

Tapeten er delvis revet.

Ventiler et tettet.

Konsekvens/tiltak

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

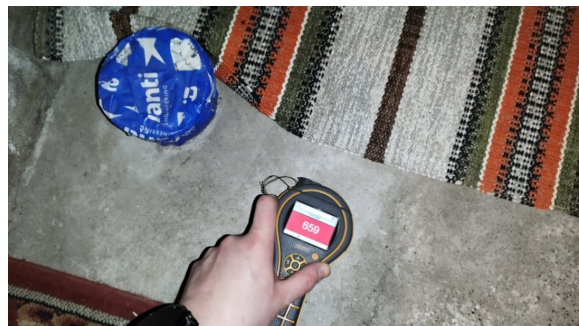
Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.

Det må også utføres tiltak mot kapilær oppsug i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

Ventileringen må utbedres.

Vedlikehold av betongveggene i kjelleretasjen bør påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilbygget mot nord har krypkjeller under trebjelkelag og tubbegulv, Inspeksjonsmulighet via luke/hull i vegg ved trappen i sokkeletasjen. Takhøyden i krypkjelleren er lav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Åpningen i muren er liten og gjør adkomst til krypkjelleren begrenset. Stubbloftsplatene har løsnet flere steder og henger. Det er ikke etablert plast mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres bedre adkomst til krypkjelleren for vedlikehold og inspeksjon.

Stubbloftsplatene må festes bedre.

Det bør etableres plast mot grunn.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



TG 2 Kryp Kjeller - tilbygg (stue)

Beskrivelse

Bygningen har en åpen konstruksjon under trebjelkelag og stubbloftsgulv.

Tilstandsrapport

Krypkjelleren har ingen tilgjengelig adkomst, noe som hindrer inspeksjon og vedlikehold utover begrenset visuell mulighet via ventiler. Dette kan medføre risiko for uoppdaget fukt, råte, mugg eller skadedyr. Det er ikke mulig å vurdere tilstanden til bjelkelag, grunnmur eller eventuelle installasjoner i krypkjelleren uten å etablere tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilerings må etableres.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre som strekker seg fra 1.etasjen til loftetasjen.

Høyde på rekkverk: Ca. 62 cm.

Åpninger i rekkverk: Ca. 11 cm.

Åpning mellom opptrinn: Ca. ?? cm.

Enkel trapp av tre til sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

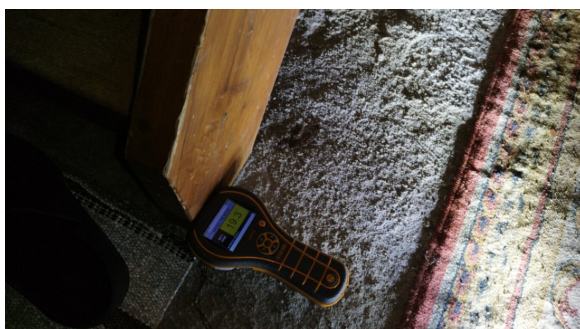
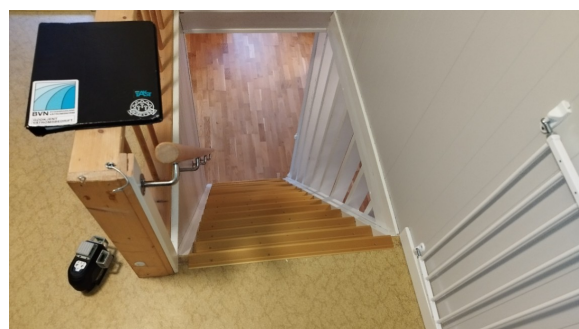
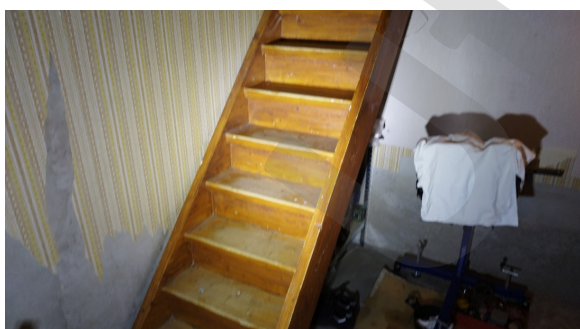
- Det er avvik:

Trappevangene til trappen i sokkeletasjen har høyt fukttinnhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å utbedre kapiløppsuget mellom betongen og trappevangene må påregnes for å hindre at trappen blir råteskadet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Slakke og løse dørhåndtak.

Enkelte dører tar i terskel/karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble pusset opp i forbindelse med utbedring av museskade.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.

Himlingen har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

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.

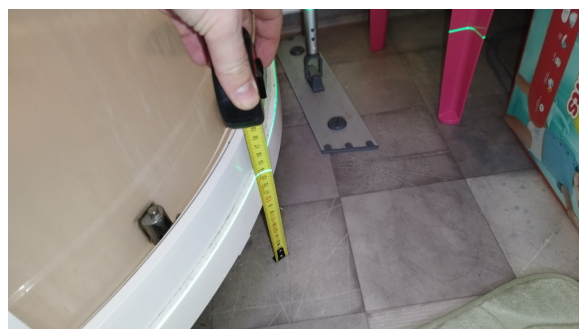
Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk. Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utett rørgjennomføring i veggen under servanten.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må tettes rundt rørgjennomføringen i veggen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Veggventilen er løs.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Ventilen må festes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende toalettrom er kledd med våtromsplater og resterende vegger har større innredninger/skap.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.??

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og induksjonstopp.??

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har den del slitasje med stedvis avflasket maling på frontene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avviket, men vedlikehold som maling e.l. bør påregnes for å hindre fuktsvelling ved vannbelastning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal i pipen.

Mindre avvik:

-Avtrekkskanalen ligger løst på toppen av overskapene.



Test av ventilatoren.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har belegg.

Veggene har våtromsplater og malte plater/tapet.

Himlingen har himlingsplater

Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett og panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og plast.
Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

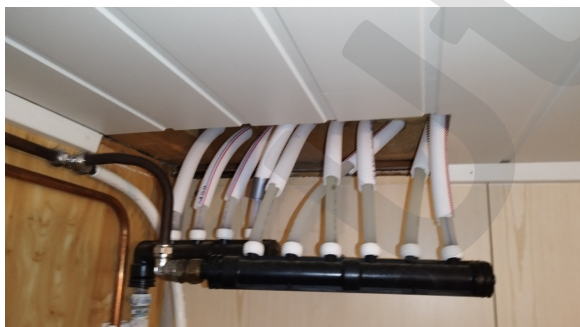
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør-i-rør fordelersystem er ikke montert i vanntett skap, og har utette rørgjennomføringer direkte inn i konstruksjonen. Ved lekkasje vil det være stor fare for større skader.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Fordelere bør fortrinnsvis være plassert i ett fordelerskap, eller kan fordeleren monteres synlig i våtrom med sluk og vanntett membran/tettesjikt på gulv/vegg. Det er viktig med god klamring av fordelere til bygningskonstruksjonen. Egne holdere for fordelere som følger med skapet skal benyttes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut og avsluttes med en durgøventil på fasade mot nord.

Det opplyses at avløpsrør i kjelleretasjen ved trappen og avløpet fra kjøkkenet ledes til gammel septiktank i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Ukjent oppheng/innfestning av avløpsrør i krypkjelleren under tilbygget mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2024 i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessige gjennomføringer av rør mellom utedelen og innerdelen av varmepumpen.

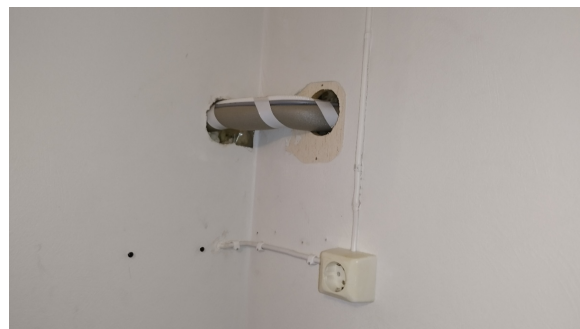
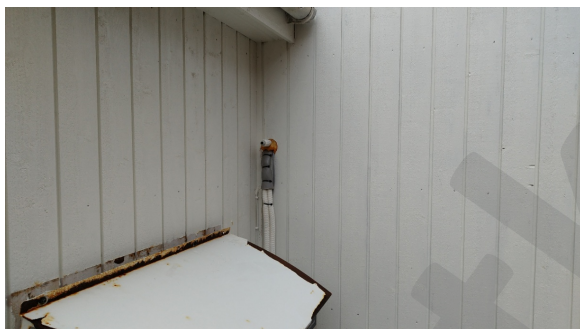
Tettingen rundt gjennomføringen i yttervegg er provisorisk utført.

Taket over utedelen er skadet og bør utbedres eller skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av nevnte tiltak må påregnes.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2010 plassert i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det drypper fra sikkerhetsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utbedring av sikkerhetsventilen må påregnes.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

El-skap med automatsikringer, patronsikringer og måler plassert i skapet i gangen.

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.

El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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 Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Leietaker opplyser at sikringen til kjøkkenet kan ryke dersom vannkoker og komfyr benyttes samtidig.

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

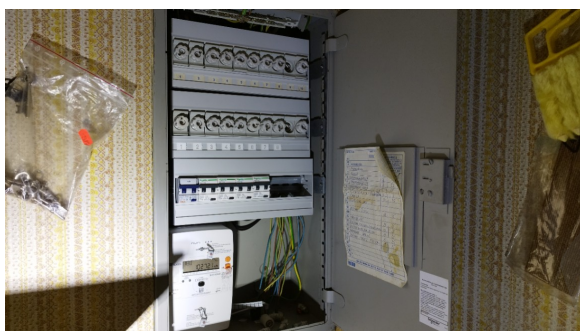
Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av ukjent alder.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Grunnmursplast er synlig på deler av boligen.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

Store deler av grunnmuren er under terreng og resterende deler er kledd med fasadeplater.

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avskaling av betong på grunnmurer i kjeller som tyder på fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og fuktsikring av grunnmuren må påregnes.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast type til septiktank. Tanken er oppålyst å være kommunal iflg. informasjon gitt av Lurøy Kommune.

Vann- og avløpsrør mellom boligen, septiktanken og det offentlige nettet er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Avløpsanlegget må sjekkes.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

Septiktank i hagen under plena av ukjent type. Arving opplyser at lokket er av stål og at det ligger tykkimprignert material over.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinnndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Utkast

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m²/161 m²

Enebolig: 5 Gang, 5 Soverom, Vindfang, Bad/vaskerom, Toalettrom, 4 Bod, Kott, Spisestue, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tonnesveien 263 ,8750 TONNES 107 m² 1971 3 sov			22-04-2024	2 000 000	2 050 000		2 050 000	19 159
2	Sjyskjærveien 7 ,8750 TONNES 120 m² 1995 3 sov			04-02-2024	2 400 000	2 250 000		2 250 000	18 750
3	Sandmelan 2 ,8730 ALDERSUNDET 161 m² 1970 4 sov			02-12-2024	2 000 000	1 950 000		1 950 000	11 747
4	Tonnesveien 255 ,8750 TONNES 169 m² 1976 3 sov			11-06-2023	1 800 000	1 800 000		1 800 000	10 651
5	Skolbakken 5 ,8752 KONSVIKOSEN 158 m² 1964 3 sov			12-05-2025	1 290 000	1 290 000		1 290 000	7 500
6	Steinslandsveien 1 ,8754 ØRESVIK 223 m² 1972 4 sov			09-03-2026	1 800 000	1 200 000		1 200 000	6 030

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

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon); Estimert av takstingeniøren:	Kr.	6 565
Vann, areal:	Kr.	6 044
Avløp, areal:	Kr.	3 022
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 110 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 600 000

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

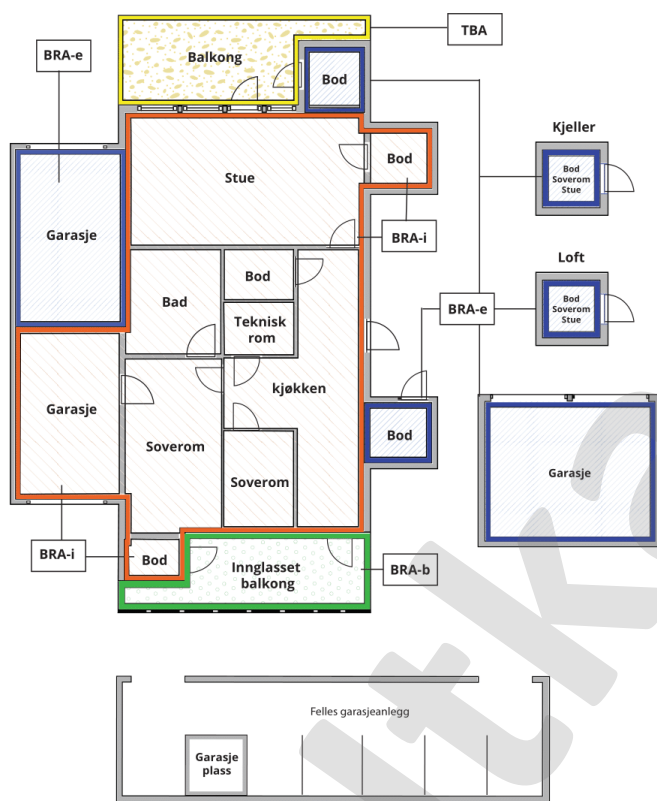
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	39			39	6
1. Etasje	88			88	4
Sokkeletasje	34			34	19
SUM	161				29
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang m/ trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, toalettrom, bod, kott, soverom 1, soverom 2, spisestue, stue, kjøkken		
Sokkeletasje	Bod 1, bod 2, bod 3, gang m/trapp, gang		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje er varierende fra ca. 193-196cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger i forbindelse med tilbygg i 1969 og i 1983. tegningene er utdaterte og viser kun fasade og planløsning i 1. etasje

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende.

Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammens grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av varmepumpe, samt utbedring utbedring iht. vedlagte skaderapport i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Lars Emil Brattland Harry Pedersen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	43	28		0	434 m ²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Fjellveien 3

Hjemmelshaver

Pedersen Jorun Alise

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	43	113		0	208 m ²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Pedersen Jorun Alise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kvina ca. 93 km vest for Mo i Rana. Kvina er ei lita kystbygd som ligger vakkert til på Helgelandskystens innland i Lurøy kommune. Stedet er omringet av øysamfunn og fiskevær og ligger lunt til på ei halvøy på en "liten avstikker" fra kystriksvegen (Fv.17) mellom Nesna/Stokkvågen og Bodø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNF-formål (areal for landbruks-, natur- og friluftsområder) I områder som bli lagt ut til LNF-område i kommuneplanen, er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og noe beplantning. Tomten er skrående med men har relativt flat plen på vestsiden av bygget. Eiet tomt som har ett areal på ca. 434m².

Tilleggstomt (1834-43/113/0/0):
Naturtomt på ca. 208m². Tomten er ubebygd.

Kommuneplan

KA Lurøy.

Lurøy kommune arealdel.

Plan-ID 2006001.

Ikrafttredelsesdato 20.06.2006

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

1955/1389-2/72 BEST. OM ADKOMSTRETT

25.06.1955 RETTIGHETSHAVER: KNR:1834 GNR:43 BNR:28

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/204684-2/200 BESTEMMELSE OM VEG

18.02.2021 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1834 GNR:43 BNR:28

For ytterligere informasjon. SE grunnboken

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisitet.

Parkering

Begrensede parkeringsmuligheter på egen tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og tresonitt.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Saltak og pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Energimerking

Motakst AS har bistått med energimerking av boligen. Energiattesten er utført via Enovas tjeneste for energimerking.

Energiforbruket for de siste 3 årene er ikke opplyst i energiattesten. Dette da energiforbruket vil variere etter hvor mange personer som bor i boligen m.m.

Oppvarmingskarakter: ORANSJE

Energikarakter: E

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	18.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	18.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	18.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	27.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	25.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Udaterte tegninger i forbindelse med tilbygg og søknader.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	05.02.1970	Ferdigattest for tilbygget.	Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	26.03.2026	Utført av Motakst AS.	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen.



Adresse

Fjellveien 3, 8752 KONSVIKOSEN

Dato for energimerking

26.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275163

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

188464653

Gårdsnummer

43

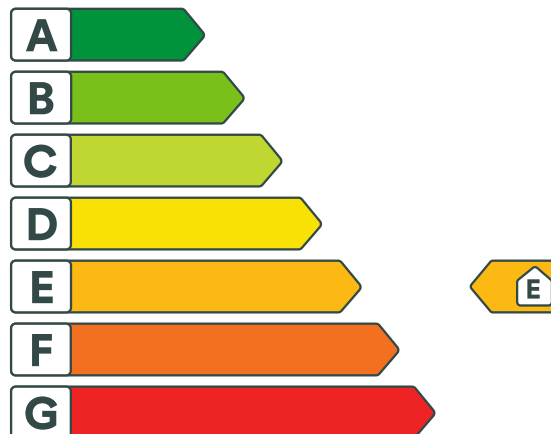
Bruksnummer

28

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1956

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

161,0 m²

Oppvarmet bruksareal

127,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

296,48 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

337,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 804 kWh



Fjellveien 3, 8752 KONSVIKOSEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Fjellveien 3, 8752 KONSVIKOSEN



Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Adresse

Fjellveien 3, 8752 KONSVIKOSEN

Dato for energimerking

26.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275163

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

188464653

Gårdsnummer

43

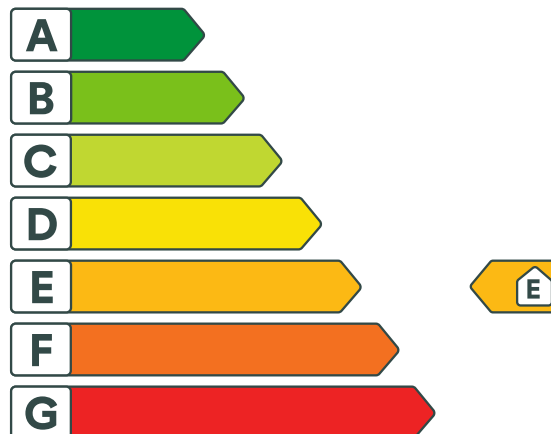
Bruksnummer

28

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1956

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

161,0 m²

Oppvarmet bruksareal

127,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

296,48 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

337,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 804 kWh



Fjellveien 3, 8752 KONSVIKOSEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Fjellveien 3, 8752 KONSVIKOSEN



Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Ola Bråten
96019194
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 1 (11)
Skadenummer: 79693369,3
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 05.10.2023

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	79693369,3
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Rigmor Buraas Hegland
Kunde / Forsikringstaker	Jorun Alise Pedersen Åsmyrveien 25 8730 Bratland
Forsikringstype	Hus, Innbo Pluss
Forsikringsform	Enebolig BTA ekskl uinnredet areal: Fullverdi, 3.208.350
Egenandel	6000 - A
Skadestedets adresse	Fjellveien 3 8752 Konsvikosen
GNR/BNR	43/28
Kommune	1834 Lurøy
Kontaktperson	Jorun Alise Pedersen (Kunde) tlf. 90715228 jorun.pedersen@hotmail.com
Skadedato	26.09.2023
Besiktigelsesdato	05.10.2023



Rapporten er basert på		
☒ Fysisk oppmøte	☐ Video	☒ Telefon

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Tord engseth	Rep ft	91395962	
Ola Bråten	Prosjektleder	96019194	ola.braten@fbs.no



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Ola Bråten

96019194

Frøiland Bygg Skade AS

Side: 2 (11)

Skadenummer: 79693369,3

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 05.10.2023

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Enebolig		1960	Utbygd i senere tid, pr nå byttes det noe bordsetning og vindu, etter skade i 2015 er det lagt musekost bak deler av kledning.

Øvrig informasjon om objektet

Enebolig fra 50/60 tallet påbygd flere ganger. skadet del er loftet på ett av utbyggene. Huset har hatt en større museskade i 2015 der flere vegger ble åpnet og byttet. Det er forsøkt gjort tetninger med musekost rundt deler av hus som ikke var musetett da. V befaring fant jeg mulig tilkomst for mus v kassebord, fts sønn er informert om dette og skal gjøre tiltak der.

Beskrivelse av skadet løsnere

Objekt	Verdi
--------	-------

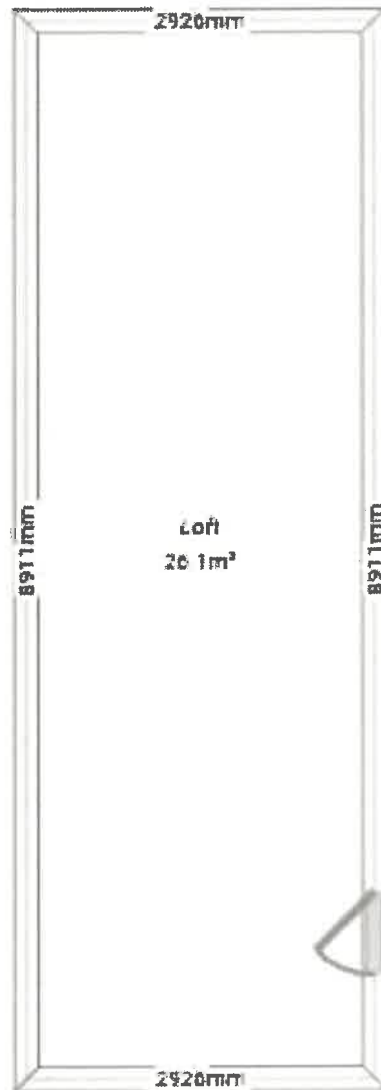


Besiktigelsen ble gjennomført av:
Ola Bråten
96019194
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 3 (11)
Skadenummer: 79693369,3
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 05.10.2023

Planskisse

Etasje 1





Besiktigelsen ble gjennomført av:

Ola Bråten

96019194

Frøiland Bygg Skade AS

Side: 4 (11)

Skadenummer: 79693369,3

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 05.10.2023

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m ²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
Loft								Støvsuge, desinfisere og bytte noe isolasjon i knevegg
	Struktur							

Årsak til skade		
Type skade	☐ Vannlekkasje ☐ Brann ☐ Innbrudd ☐ Ytre påvirkning ☐ Glass ☐ Natur ☒ Øvrige: Museskade	
Installasjon	Kilde	Årsak
Hva forårsaket skaden, og hvorfor?		
Mus har kommet seg inn, mest synlige plassen er v kassebord på overside av hus ved lavere terreng, uthakinger for kledningsbord er store, ft s rep sier det legger seg snø på denne veggen om vinteren som gjør tilgang enda enklere.		
		
		Glipper opptil 8mm v kassebord.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Ola Bråten
96019194
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 5 (11)
Skadenummer: 79693369,3
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 05.10.2023

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☒ Ja ☐ Nei

Tidligere eller utviklet skade: ☒ Ja ☐ Nei

Selv v forsøkt tetting etter forrige skade med musekost, har det vært åpent for mus siden da i kassebord. Vil anslå det har stått slik i mange år(siden før 2015 og sist skade)

Mulig regress?

Nei
Ingen kan lastes

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Gå overhus grundig og se over muligheter for og få tettet alle mulige innganger for mus.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Noe isolasjon skadet, kanskje 4m2 som er synlig med museganger, hovedsaklig i knevegger.loft må støvsuges og desinfisere berørte områder.

Var v flere anledninger inne på soverom som skal ha luktet, men hverken jeg eller ft s rep kan kjenne noe lukt der, forsøkte og se med termisk kamera om noe kunne være feil ang isolasjonen pga museganger/musebol, men så ikke noe.

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser:

Igang satt arbeid

Opprettet rapport.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Ola Bråten
96019194
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 6 (11)
Skadenummer: 79693369,3
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 05.10.2023

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse:

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Annen info:

Oppsummering

Ved befarig av loft på tilbygg er det noe spor etter mus, men ikke mye. Fant lite museganger og så ikke urinflekjer hverken oppå eller under isolasjonen jeg løftet på. Var oppå øverste kaldloft og der var det ikke tegn til mus eller annet.

Bilder av stedet



Tilgang loft 2etg over utbygg.



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Ola Bråten

96019194

Frøiland Bygg Skade AS

Side: 7 (11)

Skadenummer: 79693369,3

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 05.10.2023



Noe ekskrementer rett innenfor luke



Oversikt loft.



Oversikt tilkomst, trapp



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Ola Bråten
96019194
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 8 (11)
Skadenummer: 79693369,3
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 05.10.2023



Fra trapp til yttergang



Musebøtste bak kledning, kjenner
muligens noe dårlig tetting i hjørnet
mot bakvegg med forhøyet terreng





Besiktigelsen ble gjennomført av:

Ola Bråten

96019194

Frøiland Bygg Skade AS

Side: 9 (11)

Skadenummer: 79693369,3

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 05.10.2023



Uthaking for kledning i kassebord,
burde tettes bedre, ca 7-8mm åpning.



Åpent og synlig nå mens snekker
bytter kledning og vindu.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Ola Bråten
96019194
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 10 (11)
Skadenummer: 79693369,3
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 05.10.2023



Klosser som musetetting ellers rundt
huset.



Fremside av hus.



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Ola Bråten
96019194
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 11 (11)

Skadenummer: 79693369,3

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 05.10.2023

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Ola Bråten
96019194
ola.braten@fbs.no
Frøiland Bygg Skade AS

