Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Tonnesveien 237, 8750 TONNES
LURØY kommune
gnr. 47, bnr. 196

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2819 **Eiendomsverdi ref nr:** PL3719

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Dag Ottar Mikalsen

Verdi Eiendomstakst VET.NO

D
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:
- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Hovedtak: Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra 2007 (opprinnelige eternitt ble fjernet). Usikkerhet angående om det ble lagt nytt undertak i forbindelse med disse arbeidene.
Tak over tilbygg mot øst: Taket er tekket med takpapp (selvbyggerpapp) fra 2017. I forbindelse med arbeidene ble det lagt ny tro av OSB-plater.
Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stigetrinn til pipen.
Ved befaring var nedløp på tilbygget del mot vest ikke tilfredsstillende sammenkoblet. Men dette vil bli utbedret før salg opplyser eier.
Det bemerkes at det ikke er montert snøfangere på taket. Boligen er oppført på en plass hvor det normal ikke blir store snømengder.
Takkonstruksjon over opprinnelige del: Saltak takkonstruksjon av tre. Tro av rupanel. Loftskillet er isolert med 0-10 cm isolasjon. Ingen underliggende dampsperre. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen i 2. etasje.
Takkonstruksjon over tilbygget del mot øst: Pulttak takkonstruksjon av tre. Taket ble isolert i forbindelse med ombygging/etablering av nytt bad.
Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med aluminiumsplater og liggende kledning.
Nåværende eier har isolert enkelte yttervegger fra innsiden (stue og kjøkken). Usikkerhet angående isolasjon i øvrige vegger. Det bemerkes at det ikke har blitt utført fysiske inngrep i konstruksjonen, tilstanden er ukjent i lukkede konstruksjoner.
Vinduer: Vindu med 1-lags glass av eldre dato på vaskerom/wc og kjellerrom. Nytt vindu som er tiltenkt vaskerom/wc følger med (ikke montert). For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2014-2019.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Ytterdør til vaskerom: Eldre dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Kjellerdør: Eldre utvendig malt dør med 1-lags glassfelt.
Terrasse på ca. 44,4 m2 med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler og peler av tre som inneholder kreosot. Adkomst fra hage og via dør fra stuen. Terrassen er fra 2021. Høyden fra terrassedekket til bakkeplan er rett under 1 meter og er dermed ikke søknadspliktig.
Trapp foran hovedinngangsdør: Betongtrapp av eldre dato. Bislag fra 2018.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat og belegg.
Vegger er tekket med malte panelplater og tapet.
Himlinger er tekket med malte plater, MDF-himlingspanel og malte flater.
I 1. og 2. etasje er det gulv/etasjeskille av trebjelkelag.
Støpt såle mot grunnen under tilbygget del.
Gulvet i kjøkken og stue er åpnet og etterisolert (isolasjonen er ikke lagt helt ut til yttervegger opplyser eier). I forbindelse med disse arbeider, ble det etablert vindsperre i disse gulvene. Øvrige gulv er ikke åpnet.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Pipeløpet har ett fastmontert ildsted. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Krypkjeller med utvendig adkomst via luke i grunnmur. Krypkjelleren strekker seg under store deler av boligen.
Malt tett tretrapp med sving. Folierte inntrinn. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet. Spiler av metall i 1. etasje.
Innvendige dører i 1. etasje: Malt heltre speildør med glassfelt mellom gang og kjøkken. Malt formpresset speildør til baderommet. Malt finerte slett dør av eldre dato til vaskerom/wc.
Innvendige dører i 2. etasje: Malte/umalte finerte dører av eldre dato.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc:
Baderommet er fra 2018.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med MDF-himlingspanel.
Gulvet er tekket med fliser.
Smøremembran på gulvet, arbeidene ble utført av eier. Det ble smurt tre lag med membran opplyser eier.
Baderommet har to plastsluk fra 2018, arbeidene ble utført av fagfolk men ikke via firma.
Servant med veggmontert blandebatteri.
Dusjkabinett.
Frittstående lite badekar som har avløp ledet til sluk under dusjkabinettet. Dette badekaret har ingen egen vanntilførsel.
Gulvmontert toalett.
Laminert skrog med slette fronter under servanten.
Speilskap over servanten.
Baderommet har naturlig ventilasjon via åpning av vindu og dør.
Det er opplagt trekkrør for el-kabel tiltenkt avtrekksvifte i yttervegg.
Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger ikke.
Hulltaking ble ikke utført da vannrør er lagt i yttervegg.

Vaskerom/wc:
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med umalt panel.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg men denne er ikke ført helt ut igjennom yttervegg.
Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger ikke.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte panelplater.
Himling er tekket med malte flater og malte bjelker.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenplater på vegger over oppvaskkum og koketopp.
Integrert koketopp med induksjon, steikeovn og mikrobølgeovn.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer er av nyere dato.
Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut av yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør av kobber og plast. Fordelerstokk plassert i yttervegg på bad/wc.
Innvendig hovedstoppekran i kjeller.
Avløpsrør av plast og soil.
Ventilasjon i 1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg på vaskerom/wc og åpning av vinduer og dører.
Ventilasjon i 2. etasje: Etasjen har naturlig ventilasjon vi ventil i ytterveggen i det ene soverommet, for øvrig ventilasjon via åpning av vinduer.
Ventilasjon i kjeller: Rommet har naturlig ventilasjon via åpning av vindu.
Varmtvannsbereder av merket Oso fra ukjent årstall, plassert i kjeller.
Varmtvannsbereder av merket Oso på 50 liter og 2000 watt fra 2010, plassert i bad/wc.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra ca. 2009 montert i stuen. Det er ikke blitt utført service på varmepumpen.
El-skap plassert i trappegangen i 2. etasje. Automatsikringer og måler.
Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc
2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
Kjeller: Ingen gulvvarme.
Siste kontroll fra Arva AS ble utført den 01.09.2017. Det foreligger ingen merknader på anlegget.
Samsvarserklæring datert 09.01.2018 med arbeidsbeskrivelse: Bytte av sikringsskap + ny hovedkabel.
Samsvarserklæring datert 11.11.2020 med arbeidsbeskrivelse: Installasjon av ny tilførsel til garasje. Og installasjon av stikk i garasje.
Ingen røykvarsler i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Boligen er oppført på ukjent masser.
Naturlig avrenning.
Grunnmurer/kjellerytterveggerav betong. Grunnmurer av betong og naturstein.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vannrør mellom boligen og tilkoblingspunktet er fra ukjent årstall.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra ukjent årstall.
Septiktank av glassfiber fra ca 1997. I 2022 ble det lagt nye rør for overløp som blir ledet ut i havet. Disse rørende deles med nabo i Tonnesveien 239.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	242 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m²
Totalpris	2 550 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen bygningstegninger av boligen fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965 (som formeldt trådte i kraft 01.01.1966) så fantes det derimot ingen nasjonale regler for søknadsplikt (med unntak av den gang "byer"), og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I disse tilfeller ble det heller ikke utstedt ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Det foreligger riktig nok plantegninger av boligen datert 11.11.2022. Disse har dog ikke rombenevnelser på de ulike rom.

Takstmannens kommentar:
Det er ingen ting som tyder på at boligen er bruksendret i strid med opprinnelig formål. Boligen har også godkjent rømningsvei og lysinnslipp.
Opplyste tilbygg/ombygg (for utenom byggemeldt bislaget ifm. inngangspartiet fra 2018) er bygd før plan- og bygningsloven av 1965. I så måte var det ikke et krav om byggesøknad den gang på samme måte som i dag. Tilbygd "garasje" ble trolig bygd i 1969. I 2018 ble dette arealet bruksendret til bad/wc.
Det bemerkes at tilbygget fra 1969 var den gang søknadspliktig og det samme er en bruksendring fra garasje (tilleggsdel) til bad/wc (hoveddel).

Generell anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om godkjenning/bruksendring av tilbygget fra 1969. Det anbefales også å få godkjent oppdaterte plan- og fasadetegninger som bekrefter at dagens fasade og planløsning er godkjent. Mindre tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

.

Beskrivelse av eiendommen

Dobbelgarasje

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

De godkjente bygningstegningene stemmer i alle hovedsak, dette med unntak av følgende:
- Det finnes ikke godkjent plantegning av garasjeloftet som i dag er innredet med et loftsrom (bruksareal).
- Det takoverbygde inngangspartiet fasade vest er ikke inntegnet på de godkjente tegningene.
Nærmere undersøkelser anbefales.

.

Uthus

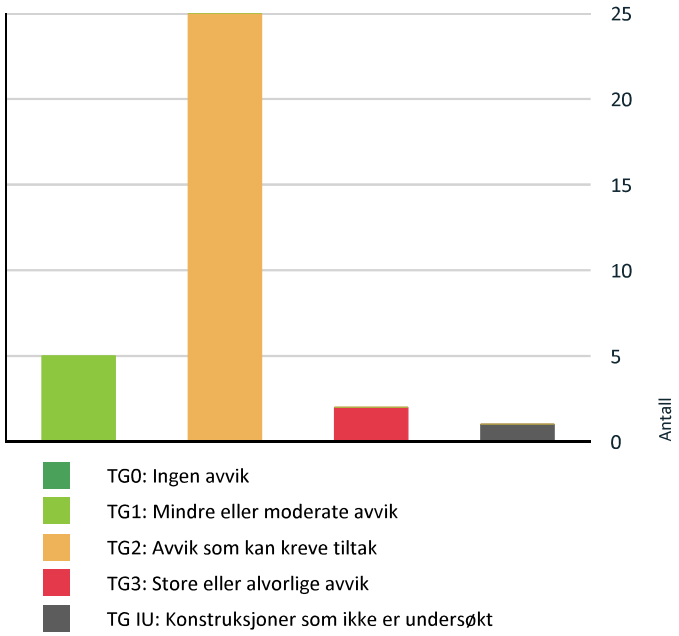
• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen bygningstegninger av den opprinnelige snekkerboden fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965 (som formeldt trådte i kraft 01.01.1966) så fantes det derimot ingen nasjonale regler for søknadsplikt (med unntak av den gang "byer"), og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I disse tilfeller ble det heller ikke utstedt ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.
Derimot er den gamle snekkerboden tilbygd i nyere tid (2021). Dette tilbygget er dog under 15 m2 og er i så måte fritatt fra søknadsplikt.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

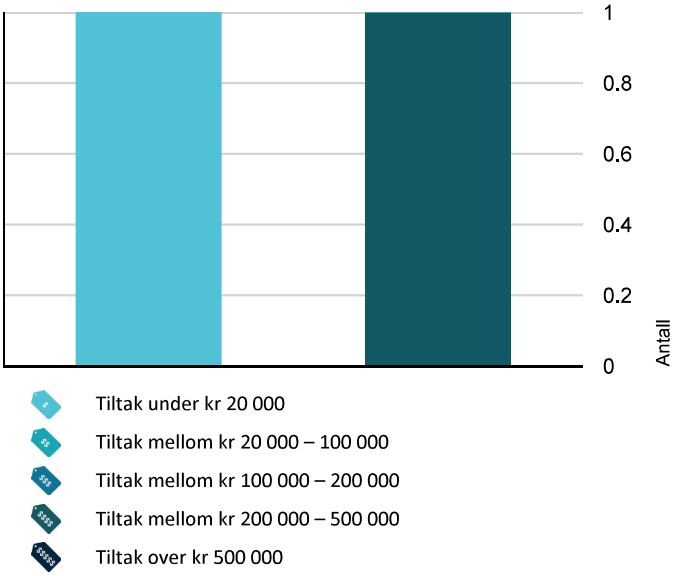
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Verdi Eiendomstakst har som visjon å hjelpe både selger og kjøper med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker ikke oppstår i etterkant av eierskiftet. Med over 15 års erfaring med grundige tilstandsrapporter har Verdi Eiendomstakst i særklasse lengst erfaring innen sitt primær-fagområde på Helgeland, og er ett av få takstfirma i Norge med autorisasjon innenfor alle disse fagområdene;
- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse av bolig
- Energimerking av bolig
- TEGoVA Residential Valuer (godkjenningsinstans for boligtakstmenn på Europeisk nivå)
- DNV Boligsalgsrapport (sertifisert takstmenn for boligsalgsrapportering).
- Verdi Eiendomstakst er også sertifisert iht. skaderapporter, reklamasjonsrapporter og naturskade.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Generell

Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Gå til side

Taket på tilbygget del (over baderommet) har ikke tilstrekkelig helning.
Skjøter i taktekkingen er stedvis ikke tilfredsstillende sammenføyd (Sveiset), Tak over baderommet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Vindski/raft på tilbygget del mot øst er ikke tilfredsstillende festet.
Det mangler tilfredsstillende stige fra taket over tilbygget del mot øst og opp til hovedtaket. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktmerker i takkonstruksjonen ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. Spor etter mus (muselort) på kaldloftet.
Det ble også registrert spor etter borrebilller.
Usikkerhet angående luftingen i takkonstruksjonen over baderommet.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet (muselort). På generelt grunnlag er det alltid usikkert mht. hvilke skader mus kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer med 1-lags glass er modne for utskiftning.
MDF-utforing i baderomsvinduet har fuktsvell.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Hovedinngangsdør: Dørbladet har utvendig slitasje, samt fuktsvell.
Terrassedør: Treghet ved lukking. Dørbladet har utvendig skade i toppen av dørbladet.
Dør, vaskerom: Døren er utvendig værslitt. Utettheter mellom dørblad og karm.
Kjellerdør: Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier. Døren er utvendig værslitt.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er manglende rekkverk på deler av terrassen mot sør (Det er krav om rekkverk når avstanden fra terrassen (dekket) til bakken er mer enn 0,5 meter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Oppføringen av bislaget er noe ufagmessig utført. Noe gjenstående arbeider.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

I deler av trappegangen i 1. etasje (foran baderomsdøren) ble det registrert bom/svikt i gulvet. Eier opplyste at dette er grunnet fjerning av tidligere lettvegg.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Sell i himling i det ene soverommet.
Stedvis manglende listverk.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Pipen ble sist feiet og kontrollert 21.05.2021. Da ble det registrert 3 avvik, ingen av avvikene er meldt utbedret.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn.
Krypkjelleren er ikke utstyrt med tilfredsstillende adkomstluke. Luken har svekkelser og uisolert.
Lav frihøyde i deler av krypkjeller

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Lav frihøyde i deler av trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Stoppekran uten kuleventil.
Det bemerkes at fordeler-stokker plassert i yttervegg, samt fordeler-stokker ikke montert inne i fordelerskap.
Fordelerstokker er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Ved befaring ble luftingen av kloakken ikke lokalisert.
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler utvendig fuktsikring.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Ved befaring ble utvending stoppekran ikke lokalisert.
ukjent alder på utvendig vann-og avløpsrør.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Ved befaring ble det registrert spor etter mus (muselort i skroget under oppvaskkummen)
Det bemerkes at kjøleskapsfronter ikke er montert til selve kjøleskapet.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Denne type MDF-himlingspanel er ikke beregnet for våtrom.
Fuktskade i himling etter tidligere lekkasje fra yttertaket.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler tilfredsstillende stige fra taket over tilbygget del mot øst og opp til hovedtaket. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Ved befaring kunne man ikke finne årstallet eller alderen på brannslukningsapparatet.
- Eiendommen ligger i et område for utløp av snøskred i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

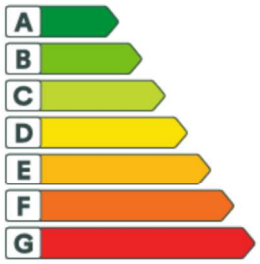
Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. Dette både vedrørende etterisolering av yttervegger, utskiftning av vinduer m.m. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Cirka byggeår opplyst ved befaring.

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

1969	Tilbygg	Dagens bad/wc ble opprinnelig tilbygd i 1969, og ble den gang benyttet som garasje.
1953	Ombygging	Boligen ble trolig i 1953 utvidet både i bredden og i høyden, dette i følge opplysninger fra naboen som tidligere har bodd i boligen.
2018	Bislag	Tilbygd inngangsparti fasade nord.
2018	Ombygging bad/wc vaskerom	Ombygging fra carport til bad/wc vaskerom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Hovedtak:
Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra 2007 (opprinnelige eternitt ble fjernet). Usikkerhet angående om det ble lagt nytt undertak i forbindelse med disse arbeidene.

Tilbygget del mot øst:
Taket er tekket med takpapp (selvbyggerpapp) fra 2017. I forbindelse med arbeidene ble det lagt ny tro av OSB-plater.

Vurdering av avvik:
- Taket på tilbygget del (over baderommet) har ikke tilstrekkelig helning.
- Skjøter i taktekkingen er stedvis ikke tilfredsstillende sammenføyd (Sveiset), Tak over baderommet.

Konsekvens/tiltak
- For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging.
- Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



På grunn av ikke tilfredsstillende fall på tak, er det vannansamling på et punkt over tilbygget del (over baderommet)



Tegn til begynnende utettheter i skjøt.



Visuell besiktelse av taket over opprinnelig del, stedvis mose på taket.



Visuell besiktelse av taket over opprinnelig del, stedvis mose på taket.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stigetrinn til pipen.
Ved befaring var nedløp på tilbygget del mot vest er ikke tilfredsstillende sammenkoblet. Dette vil bli utbedret før salg opplyser eier.
Det bemerkes at det ikke er montert snøfangere på taket. Boligen er oppført på en plass hvor det normal ikke blir store snømengder.

Vurdering av avvik:

- Vindski/raft på tilbygget del mot øst er ikke tilfredsstillende festet.
- Det mangler tilfredsstillende stige fra taket over tilbygget del mot øst og opp til hovedtaket. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak må påregnes.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Det må monteres tilfredsstillende adkomst mellom takene.



Noe rust i pipebeslaget,.



Vindski/raft må utbedres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Opprinnelige del:
Saltak takkonstruksjon av tre.
Tro av rupanel.
Loftskillet er isolert med 0-10 cm isolasjon. Ingen underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen i 2. etasje.

Tilbygget del mot øst:
Pulttak takkonstruksjon av tre.
Taket ble isolert i forbindelse med ombygging/etablering av nytt bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktmerker i takkonstruksjonen ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. Spor etter mus (muselort) på kaldloftet. Det ble også registrert spor etter borrebillller.
- Usikkerhet angående luftingen i takkonstruksjonen over baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.
- Nærmere undersøkelser anbefales.



Inspeksjon av kaldloftet.



Fuktmerker i takkonstruksjonen ved pipen.



Inspeksjon av kaldloftet.



Fuktmåling i takkonstruksjon ved pipen, forhøyede fuktverdier ble registrert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med aluminiumsplater og liggende kledning.
Nåværende eier har isolert enkelte yttervegger fra innsiden (stue og kjøkken). Usikkerhet angående isolasjon i øvrige vegger.
Det bemerkes at det ikke har blitt utført fysiske inngrep i konstruksjonen, tilstanden er ukjent i lukkede konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet (muselort). På generelt grunnlag er det alltid usikkert mht. hvilke skader mus kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelser anbefales.
Montering av musebånd/musebørster bør vurderes.


Ytterkledning er lagt direkte utenpå den opprinnelige kledningen.


Bulker og hull i metallplater.


U fagmessig utførsel av kledning og vindsperre.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu med 1-lags glass av eldre dato på vaskerom/wc og kjellerrom. Nytt vindu som er tiltenkt vaskerom/wc følger med (ikke montert). For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2014-2019.

Vurdering av avvik:
• Vinduer med 1-lags glass er modne for utskiftning.
• MDF-utforing i baderomsvinduet har fuktsvell.

Konsekvens/tiltak
• Utskiftning av vinduer med 1-lags glass bør påregnes.
• Utskifting av utforing bør vurderes.

Tilstandsrapport



"Kuving" i utvendig vannbrett fører til dårlig avrenning ut fra bygningskroppen.



Vindsperre er ikke tilfredsstillende avsluttet ved vindu.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Dør, vaskerom: Eldre dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Kjellerdør: Eldre utvendig malt dør med 1-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Hovedinngangsdør: Dørbladet har utvendig slitasje, samt fuktsvell.
Terrassedør: Treghet ved lukking. Dørbladet har utvendig skade i toppen av dørbladet.
Dør, vaskerom: Døren er utvendig værslitt. Utettheter mellom dørblad og karm.
Kjellerdør: Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier. Døren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.



Skade i terrassedør.



Utettheter mellom dørblad og karm på døren på baderommet.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på ca. 44,4 m2 med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler og peler av tre som inneholder kreosot.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Terrassen er fra 2021. Høyden fra terrassedekket til bakkeplan er rett under 1 meter og er dermed ikke søknadspliktig.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende rekkverk på deler av terrassen mot sør (Det er krav om rekkverk når avstanden fra terrassen (dekket) til bakken er mer enn 0,5 meter.

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

Konsekvens/tiltak

• Montering av rekkverk hvor dette mangler bør vurderes.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



Terrassen er oppført utenfor fasade sør og vest.



Inspeksjon av fundamenteringen under terrassen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp foran hovedinngangsdør:
Betongtrapp av eldre dato. Bislag fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Oppføringen av bislaget er noe ufagmessig utført. Noe gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak bør vurderes.



Bislag oppført foran inngangspartiet.



Noe sår/avskaling i betongtrapp.



Stedvis skjevheter i fundamenteringen.

.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er tekket med laminat og belegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• I deler av trappegangen i 1. etasje (foran baderomsdøren) ble det registrert bom/svikt i gulvet. Eier opplyste at dette er grunnet fjerning av tidligere lettvegg.

Konsekvens/tiltak
• Utbedringer av gjeldene gulv bør vurderes.



Bom under laminat i gulvet foran baderomsdøren.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er tekket med malte panelplater og tapet.
Himlinger er tekket med malte plater, MDF-himlingspanel og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Sell i himling i det ene soverommet.
• Stedvis manglende listverk.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med eventuell fremtid renovering bør sell utbedres.
• Montering av manglende listverk bør påregnes.



Sell i himling i det ene soverommet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

I 1. etasje og 2. etasje er det gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Støpt såle mot grunnen under tilbygget del.
Gulvet i kjøkken og stue er åpnet og etterisolert (isolasjonen er ikke lagt helt ut til yttervegger opplyser eier). I forbindelse med disse arbeider, ble det etablert vindsperre i disse gulvene. Øvrige gulv er ikke åpnet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Kontroll av planavvik og skjevheter i gulv:
Hovedetasje:
- Største målte planavvik i hovedetasjen ble målt i entré/trappegang. Her var det på det meste 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 27 mm i hele rommet. Nevnte planavvik er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. I stuen var det relativt plant med unntak av noe svank i gulvet ved pipen.
Loftsetasje:
- Største målte planavvik i loftsetasjen ble målt i de to vestlige soverommene. Her var det på det meste 25/35 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 32/40 mm i hele rommet. Også de østlige soverommene hadde noe planavvik, men ikke like mye. Nevnte planavvik er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har et innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Pipeløpet har ett fastmontert ildsted. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Pipen ble sist feiet og kontrollert 21.05.2021. Da ble det registrert 3 avvik, ingen av avvikene er meldt utbedret.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Avvik må utbedres tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.



Vedovn på stuen.



Glassplaten under vedovnen stikker ikke tilfredsstillende ut foran ovnsdøren.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med utvendig adkomst via luke i grunnmur. Krypkjelleren strekker seg under store deler av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn.

• Krypkjelleren er ikke utstyrt med tilfredsstillende adkomstluke. Luken har svekkelser og uisolert.

• Lav frihøyde i deler av krypkjeller

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fuktsperre mot grunnen.

• Etablering av tilfredsstillende luke bør vurderes.

• Pga lav frihøyde må eventuelle utbedringer gjøres fra overside.

Tilstandsrapport



Inspeksjon av krypkjeller.



Inspeksjon av krypkjeller.



Fuktmåling i stubbloft, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Krypkjelleren er ikke utstyrt med tilfredsstillende luke.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tett tretrapp med sving. Folierte inntrinn. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet. Spiler av metall i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Lav frihøyde i deler av trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Endring av frihøyde i trappeløpet vil føre til omfattende tiltak.
- Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1. etasje: Malt heltre speildør med glassfelt mellom gang og kjøkken. Malt formpresset speildør til baderommet. Malt finerte slett dør av eldre dato til vaskerom/wc.
2. etasje: Malte/umalte finerte dører av eldre dato.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med umalt panel.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg men denne er ikke ført helt ut igjennom yttervegg.
Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Opprinnelig baderom, nå benyttes som vaskerom/toalett.

.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra 2018. Dokumentasjon foreligger ikke.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med MDF-himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Denne type MDF-himlingspanel er ikke beregnet for våtrom.

Fuktskade i himling etter tidligere lekkasje fra yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Det bemerkes at våtromsplater ikke er montert med bunnlister og tilhørende tetting. Det bemerkes at våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.
- Utskiftning av himling bør vurderes.



Synlig fuktskade i himling. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulvet, arbeidene ble utført av eier. Det ble smurt tre lag med membran opplyser eier.
Baderommet har to plastsluk fra 2018, arbeidene ble utført av fagfolk men ikke via firma.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med veggmontert blandebatteri.
Dusjkabinett.
Frittstående lite badekar som har avløp ledet til sluk under dusjkabinettet. Dette badekaret har ingen egen vanntilførsel.
Gulvmontert toalett.
Laminert skrog med slette fronter under servanten.
Speilskap over servanten.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har naturlig ventilasjon via åpning av vindu og dør.
Det er opplagt trekkrør for el-kabel tiltenkt avtrekksvifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trekkrør for el-kabel.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført da vannrør er lagt i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Vannrør ligger i yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte panelplater.
Himling er tekket med malte flater og malte bjelker.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter.,
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger over oppvaskkum og koketopp.
Integrert koketopp med induksjon, steikeovn og mikrobølgeovn.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Ved befaring ble det registrert spor etter mus (muselort i skroget under oppvaskkummen)
• Det bemerkes at kjøleskapsfronter ikke er montert til selve kjøleskapet.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det må utbedres tilfredsstillende tettetiltak.
• Fronter bør festes tilfredsstillende til kjøleskapet.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.


Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.


Spor etter mus i skroget under oppvaskkummen.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut av yttervegg.


Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over komfyren.

.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber og plast. Fordelerstokk plassert i yttervegg på bad/wc.
Innvendig hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Stoppekran uten kuleventil.
• Det bemerkes at fordeler-stokker plassert i yttervegg, samt fordeler-stokker ikke montert inne i fordelerskap.
Fordelerstokker er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det bør monteres stoppekran med kuleventil.
• Det er usikkerhet om hvor 0-punktet i ytterveggen er og om ekstremkulde kan påvirke vannrørene.
Fordelerstokker bør plasseres i tilfredsstillende fordelerskap som er tilfredsstillende merket.
Det bemerkes også at deler av vannrør er uisolerte nede i kjeller.



Fordelerstokker er plassert i yttervegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:
• Ved befaring ble luftingen av kloakken ikke lokalisert.
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres nærmere undersøkelser.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg på vaskerom/wc og åpning av vinduer og dører.
2. etasje: Etasjen har naturlig ventilasjon vi ventil i ytterveggen i det ene soverommet, for øvrig ventilasjon via åpning av vinduer.
Kjeller: Rommet har naturlig ventilasjon via åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Opprinnelige del: Varmtvannsbereder av merket Oso fra ukjent årstall, plassert i kjeller.
Tilbygget del: Varmtvannsbereder av merket Oso på 50 liter og 2000 watt fra 2010, plassert på bad/wc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra ca. 2009 montert i stuen.
Det er ikke blitt utført service på varmepumpen.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

• Forventet levetid for varmepumper er ca. 12–15 år. Utskifting må påregnes på sikt som følge av normal slitasje og elde.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap plassert i trappegangen i 2. etasje.
Automatsikringer og måler.
Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.
2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
Kjeller: Ingen gulvvarme.
Siste kontroll fra Arva AS ble utført den 01.09.2017. Det foreligger ingen merknader på anlegget.

Samsvarserklæring datert 09.01.2018 med arbeidsbeskrivelse: Bytte av sikringsskap + ny hovedkabel.
Samsvarserklæring datert 11.11.2020 med arbeidsbeskrivelse: Installasjon av ny tilførsel til garasje. Og installasjon av stikk i garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

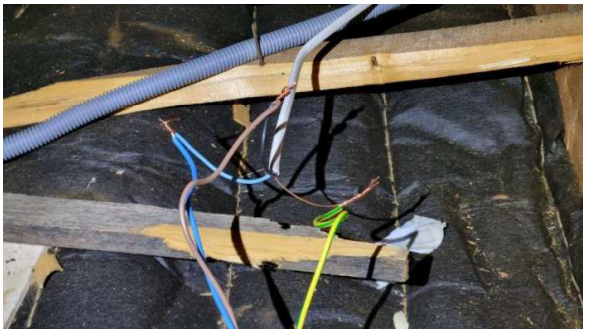
Tilstandsrapport



Inspeksjon av el-skapet.



U-fagmessig tilkobling til stikkontakt.



Åpne el-kabler på kaldloftet.



Kontakt er skjevt montert.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen røykvarsler i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Ved befaring kunne man ikke finne årstallet eller alderen på brannslukningsapparatet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør/må monteres i kjellerrommet.
- Nærmere undersøkelse anbefales. På generelt grunnlag anbefales brannslukningsapparat som er nyere enn 10 år.



Usikkerhet angående alder på brannslukningsapparatet.

.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført på ukjent masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler utvendig fuktsikring.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Etablering av tradisjonell drenering er ikke nødvendig, men sørg for tilfredsstillende bortledning av overflatevann og takvann bort fra byggningskroppen.
- Overvåk tilstand. Fremtidige fremtidige tiltak kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Grunnmurer av betong og naturstein.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et område for utløp av snøskred i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vannrør mellom boligen og tilkoblingspunktet er fra ukjent årstall.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Ved befaring ble utvending stoppekran ikke lokalisert.
- ukjent alder på utvendig vann-og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av glassfiber fra ca 1997. I 2022 ble det lagt nye rør for overløp som blir ledet ut i havet. Disse rørende deles med nabo i Tonnesveien 239.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende stige fra taket over tilbygget del mot øst og opp til hovedtaket. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Ved befaring kunne man ikke finne årstallet eller alderen på brannslukningsapparatet.

• Eiendommen ligger i et område for utløp av snøskred i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Det må monteres tilfredsstillende adkomst mellom takene.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør/må monteres i kjellerrommet.

• Nærmere undersøkelse anbefales. På generelt grunnlag anbefales brannslukningsapparat som er nyere enn 10 år.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse
Garasjen blir benyttet som biloppstillingsplass, samt inneholder også en innvendig bod. Også loftet er delvis innredet.

Byggeår
2020

Kommentar
Garasjen ble byggegodkjent den 22.01.2020 og fikk utstedt ferdigattest den 15.06.2021.

Standard
Garasjen holder normal standard alder tatt i betraktning.

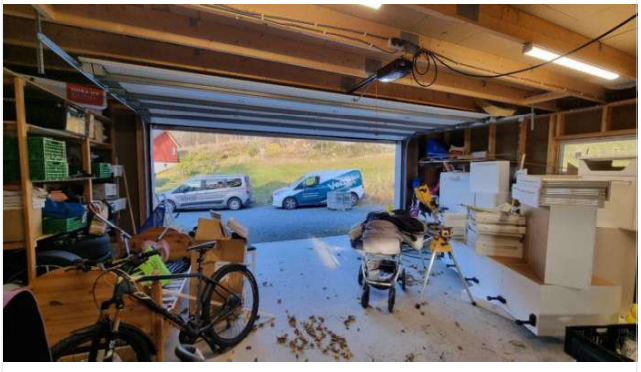
Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:
Garasjen er fundamentert på pukk og grus.
Støpt såle mot grunnen. Grunnmurer av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av duk. Taket er utvendig tekket med takplater av metall.
Leddport med portåpner.
Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:
- Grunnmurer er ikke utvendig pusset.
- Skade i vindskibord.

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



Romslig garasje på 62 m2 + innredet loftsrom

Uthus



Anvendelse
Uthusrom og gammel snekkerbod.

Byggeår
1920

Kommentar
Cirka byggeår opplyst av tidligere eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av opprinnelige del (snekkerbod):
Bjelkelag av tre fundamentert på naturstein.
Yttervegger av tømmerkasse. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med profilerte takpanner av stål.

Enkel beskrivelse av tilbygd del (uthus):
Støpt såle mot grunnen.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med profilerte takpanner av stål.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:
- Mye mose i taktekket.
- Vinduer med skadet glass.
- Bygget har vedlikeholdsetterslep.

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



Den gamle delen av uthuset er fra ca. 1920 og er SEFRAK-registrert. Denne delen er av laftet tømmer. Nåværende eier har fått innvilget rivningstillatelse på denne delen. Ved ønske om å annulere rivningstillatelsen så anbefales det å melde kommunen om dette.

Tilbygg / modernisering

1969	Tilbygg	I ca 1969 ble det tilbygd mot sør opplyser eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m²/133 m²

Enebolig: 2 Entré, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Bad, Gang, 4 Soverom, Bod, Trapperom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Dobbelgarasje, Uthus
Bruksareal andre bygg: 107 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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 5 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 550 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger landlig til ca. 1,5 kilometer sørøst for Tonnes ferjekai. På Tonnes finnes matbutikk (Joker) og spisested (Oscarbrygga). Fra eiendommen er det ca. 4,2 kilometer til Konsvik Oppvekstsenter som består av 1-10 klasse og en barnehage.
Nærmeste by blir Mo i Rana som ligger ca. 10 mil sørøst for Tonnes.

Kort oppsummer har boligeiendommen 4 soverom, et relativt stort/nytt bad fra 2018, stor stue, fin terrasse/uteområde, stor dobbelgarasje m/ loft fra 2020 og et romslig uthus med en gammel- og ny del. Standardmmessig holder boligen alminnelig god standard. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Generell info om såkalte "sammenlignbare salg":
Under avsnittet "sammenlignbare salg" vil det kunne være åpenbare forskjeller i eksempel byggeår, arealer, antall 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, eller som ligger et stykke i fra respektive eiendom. De nevnte forskjellene vil være nøye vurdert av takstingeniøren og naturlig nok korrigert for i henhold til verdifastsettelsen, dette basert på en skjønnsmessig vurdering etter mange års erfaring i regionen. Også "dagens marked" har naturlig endret seg noe med tiden. Per i dag er markedet noe treg og dette er også hensyntatt i taksten

"Sammenlignbare salg" er kun ett av mange aspekter i det å fastsette en mest mulig riktig/antatt markdespris (les; salgspris), dette med utgangspunkt i et frivillig salg på det åpne markedet. Dette til orientering.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til antatt markedsverdi for ei råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkede

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være enten høyere eller lavere enn verditaksten som fremkommer i denne rapport.
Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjyskjærveien 9 ,8750 TONNES 73 m²	1992	2 sov	12-04-2021	2 000 000	**1 950 000**		1 950 000	**25 325**
2	Tonnesveien 217 ,8750 TONNES 0 m²	1895	4 sov		1 950 000				**20 103**
3	Tonnesveien 263 ,8750 TONNES 107 m²	1971	3 sov	22-04-2024	2 000 000	**2 050 000**		2 050 000	**19 159**
4	Sjyskjærveien 7 ,8750 TONNES 120 m²	1995	3 sov	04-02-2024	2 400 000	**2 250 000**		2 250 000	**18 750**
5	Sjyskjærveien 12 ,8750 TONNES 151 m²	2013	3 sov	22-06-2025	3 500 000	**3 350 000**		3 350 000	**18 207**
6	Skardbakken 1 ,8750 TONNES 170 m²	1964	3 sov			**2 600 000**		2 600 000	**15 294**
7	Tonnesveien 255 ,8750 TONNES 169 m²	1976	3 sov	11-06-2023	1 800 000	**1 800 000**		1 800 000	**10 651**
8	Tonnesveien 285 ,8750 TONNES 118 m²	1950	5 sov	10-06-2018	900 000	**950 000**		950 000	**8 051**

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

Kommunale avgifter (vannavgift):	Kr.	6 256
Kommunale avgifter (feiing):	Kr.	800
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
Grunngebyr fra HAF ifm. tømming av septik inntil 4 m3 er kr. 3 785,-. Dvs. kr. 1 892,50 pr. år ettersom tanken tømmes annet hvert år:	Kr.	1 893
Renovasjon (eksempel); grunngebyr kr. 4 138,- + restavfallsgebyr 140 liter kr. 2 800,- = kr. 6 938,-.	Kr.	6 938
Vedlikehold, brøyting og strøing av felles adkomstvei; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	3
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	24 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**55 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 600 000**

Dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.		**1 050 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 800 000**

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.	950 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**950 000**

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kommentar
Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 750 000**

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

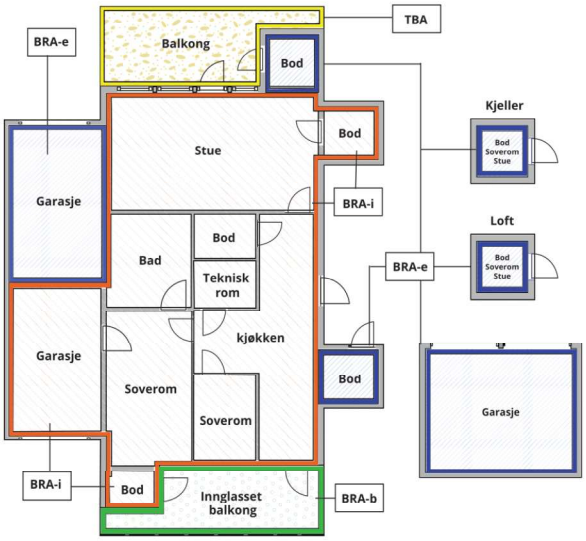
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	79	2		81	44		81
2. etasje	54			54			54
Kjelleretasje m/ utvendig adkomst						10	10
SUM	**133**	**2**			**44**	**10**	**145**
SUM BRA	**135**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trappegang, vaskerom/wc, kjøkken, stue, bad/wc	Entré til kjeller m/ utvendig adkomst	
2. etasje	Trappegang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
Kjelleretasje m/ utvendig adkomst		Trappnedgang, uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Sammenhengende terrasse fasade sør og vest på til sammen ca. 44,4 m2.
I tillegg har boligen en åpen takoverbygd entré på ca. 6,8 m2 (ikke medtatt som terrasse-areal).

Areal med lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at kjelleretasjen i sin helhet ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde (under 1,90 meter).

BRA-e (eksternt bruksareal):
Entré til kjeller er å betrakte som eksternt bruksareal ettersom kjelleretasjen kun nås via utvendig adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Det finnes ingen bygningstegninger av boligen fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965 (som formeldt trådte i kraft 01.01.1966) så fantes det derimot ingen nasjonale regler for søknadsplikt (med unntak av den gang "byer"), og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I disse tilfeller ble det heller ikke utstedt ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Det foreligger riktig nok plantegninger av boligen datert 11.11.2022. Disse har dog ikke rombenevnelser på de ulike rom.

Takstmannens kommentar:
Det er ingen ting som tyder på at boligen er bruksendret i strid med opprinnelig formål. Boligen har også godkjent rømningsvei og lysinnslipp.
Opplyste tilbygg/ombygg (for utenom byggemeldt bislaget ifm. inngangspartiet fra 2018) er bygd før plan- og bygningsloven av 1965. I så måte var det ikke et krav om byggesøknad den gang på samme måte som i dag. Tilbygd "garasje" ble trolig bygd i 1969. I 2018 ble dette arealet bruksendret til bad/wc.
Det bemerkes at tilbygget fra 1969 var den gang søknadspliktig og det samme er en bruksendring fra garasje (tilleggsdel) til bad/wc (hoveddel).

Generell anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om godkjenning/bruksendring av tilbygget fra 1969. Det anbefales også å få godkjent oppdaterte plan- og fasadetegninger som bekrefter at dagens fasade og planløsning er godkjent. Mindre tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Garasjeplan		62		62			62
Loftsetasje		14		14		4	18
SUM		**76**				**4**	**80**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjeplan		Garasjerom, bod	
Loftsetasje		Innredet garasjeloft	

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at ca. 3,8 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".

Lovlighet

Byggetegninger

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

De godkjente bygningstegningene stemmer i alle hovedsak, dette med unntak av følgende:
- Det finnes ikke godkjent plantegning av garasjeloftet som i dag er innredet med et loftsrom (bruksareal).
- Det takoverbygde inngangspartiet fasade vest er ikke inntegnet på de godkjente tegningene.

Nærmere undersøkelser anbefales.

.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje		31		31		1	32
SUM		**31**				**1**	**32**
SUM BRA	**31**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Gammel snekkerbod, nyere uthusrom	

Kommentar

Uthuset består av en gammel snekkerbod fra ca. 1920 (tømret del) og én tilbygd del fra 2021. Begge rommene er ca. like store. I tillegg er det tilbygd en lukke vedbod i bakkant på ca. 6,4 m2 hvorav ca. 5,3 m2 er måleverdig. Det er også tilbygd en åpen vedbod i bakkant, men denne er ikke medtatt i bruksarealet iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen bygningstegninger av den opprinnelige snekkerboden fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965 (som formeldt trådte i kraft 01.01.1966) så fantes det derimot ingen nasjonale regler for søknadsplikt (med unntak av den gang "byer"), og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I disse tilfeller ble det heller ikke utstedt ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Derimot er den gamle snekkerboden tilbygd i nyere tid (2021). Dette tilbygget er dog under 15 m2 og er i så måte fritatt fra søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Torben Ebbesen Østrem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	47	196		0	1975.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tonnesveien 237

Hjemmelshaver
Torben Ebbesen Østrem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til ca. 1,5 kilometer sørøst for Tonnes ferjekai. På Tonnes finner man også matbutikk (Joker) og spisested (Oscarbrygga). Fra eiendommen er det ca. 4,2 kilometer til Konsvik Oppvekstsenter som består av 1-10 klasse og en barnehage.
Nærmeste by blir Mo i Rana som ligger ca. 10 mil sørøst for Tonnes.

Adkomstvei

Felles adkomst vei fra offentlig vei. Adkomsten deles med Tonnesveien 239. Det foreligger ingen skreven avtale angående brøyting, vedlikehold etc..

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Privat avløpsløsning med septiktank. Utslippstillatelse foreligger ikke i kommunens arkiver.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 975,4 m². Tomten er opparbeidet med plen og busker.
Det bemerkes at lengst sørøst på tomten er det etablert et tørkestativ som står utenfor egen tomtegrense.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med malte aluminiumsplater og liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med profilerte takpanner av stål. Pulttak takkonstruksjon av tre over tilbygget del mot øst. Taket her er utvendig tekket med takpapp.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente eller særskilt relevante servitutter tilhørende eiendommen.
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

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 består av en frittstående enebolig fra antatt 1900, bygd over 2 plan pluss en liten kjeller under boligens entré og vaskerom.
Til boligen hører det med en dobbelgarasje fra 2021 og et eldre uthus fra antatt 1920.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse, spredt landbruksbebyggelse og en del fritidseiendommer.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2014001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 18.06.2014
Plannavn: Kommunedelplan Tonnes

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		15 000

Kommentar
Forsikringsbeløpet er kun estimert av takstingeniøren da forsikringsbeløpet kan variere en hel del mellom de ulike forsikrinsselskap iht. hvilken avtale man har eller får.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.10.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	10	Ja
Ambita AS/ Infoland	02.10.2026	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	31	Ja
Arva AS	01.09.2017	Bekreftelse fra Arva AS vedrørende utført kontroll av boligens elektriske anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Enova/ Verdi Eiendomstakst AS	30.10.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Ja
Rekvirent/eier	21.10.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.10.2026	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Ja
Bilder	21.10.2026	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Elektro Helgeland AS	11.11.2020	Installasjon garasje.	Gjennomgått	1	Ja
Elektrosalg og Installasjon AS (ESI)	06.01.2015	Utskiftning av sikringsskap (8 kurser).	Gjennomgått	1	Ja
Eiendomsverdi AS	28.10.2026	Gjennomgang av matrikkel- og grunnbokutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	7	Ja
Eiendomsverdi AS	29.10.2026	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	
2	02.11.2026	Rapporten er oppdatert etter gjennomgang og tilbakemelding fra rekvirent. Endringene omfatter presiseringer i henhold til mottatt informasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
47	196				

Adresse: Tonnesveien 237

Postnr.:

Byggeår:

Når kjøpte du boligen:

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring [ ] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Østrem	Fornavn	Torben Ebbesen
Ny adresse	Tonnesveien 221	E-post	torb.oestrem@hotmail.no
		Tel. priv.	47415156
Postnr.	8750 Sted Tonnes	Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Under renovering av tak ble det en liten glippe i takpappen, som ført til lekasje i tak. Ble tettet umidd

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rørarbeid er utført av min onkel Arne Østrem som jobbet 40 år som rørlegger i Søttar, nå Brødren Dahl.
Gulvvarme er utført av Roar Østrem - elektriker

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det er smurt tre lag med tettemembran. Under dette er det avrettingsmasse med varmekabler, betongplate og isolasjon.

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☑ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rørarbeid er utført av min onkel Arne Østrem som jobbet 40 år som rørlegger i Søttar, nå Brødren Dahl.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det er lagt takpapp på bad/vaskerom

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke godkjent pipe

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bygd ny terrasse og alle vindu er byttet.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

ESI og Helgeland Elektro

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? ESI gjorde det elektriske når jeg kjøpte. Helgeland Elektro koblet strøm til garasje.

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ved mye nedbør har det vært vabnn i kjeller, som dreneres ut via sluk.

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Takoverbygg ved inngangsparti.

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Har vært mus på loft og i kjeller

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Stue og kjøkken ble renovert da jeg kjøpte. Soverom i 2 etg er pusset opp, samt bad.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Mener navnet hans er Jan-Roger Knutsen, som pusset opp alt av gang og det elektriske. JObbet tidligere som elektriker på kraftverket på Tonnes.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☑ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Mus på loft og i kjeller

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Tonnes, 19.10.2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Energiattest



Adresse **Tonnesveien 237, 8750 TONNES**	
Dato for energimerking **30.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377682**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188459609**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **196**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **210,74**

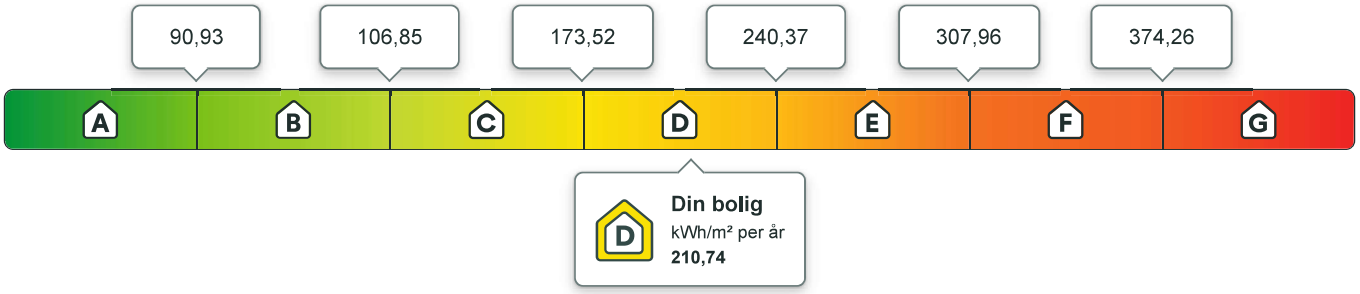
Tonnesveien 237, 8750 TONNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
34 458,01	**237,16**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tonnesveien 237, 8750 TONNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Tonnesveien 237, 8750 TONNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 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.Kjøl - 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 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 13: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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. Montér 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: 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 24: Montering tetningslister

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