

# Tilstandsrapport

 Enebolig med utleiedel.

 Parkvegen 19 A og B, 8640 HEMNESBERGET

 HEMNES kommune

 gnr. 65, bnr. 212

## Markedsverdi

### 3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m<sup>2</sup> BRA-i: 291 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 21602-1117

Eiendomsverdi ref nr: JN6297

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen

Vår ref: J.R.Hansen



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontor plass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

### Rapportansvarlig

Olaf Andreas Karstensen  
Uavhengig Takstingeniør  
oak@helgelandbbl.no  
970 88 493



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i rapporten. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc. Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

## Enebolig med utleiedel. - Byggeår: 1946

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av metall, ett nedløp av plast. Heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Takstige i metall. Snøfangere på begge sider.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vegger mot sør og vest har nyere kledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I følge datostempel i glass er vinduenes alder varierende. Noen fra 2011, 2006, 2003, 1999, 1993 og 1988. Koblet vindu i gang og i kjeller.

Bygningen har 2 malte hovedytterdører med 2 lags glass. 2stk malte balkongdører i tre med 2 lags glass i 2. etasje. Dør i stue fra 2012.

En balkongdør av tre i 1. etasje med 2 lags glass fra 1993 med innfelt kattedør.

Enkel kjellerdør i tre.

1. etasje:

Altan av impregnerte materialer på ca 12m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Trapp ned til hage. Rekkverkshøyde er 97cm. Bygd 2020.

2. etasje:

Altan av impregnerte materialer på ca 12m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Rekkverkshøyde er 95cm. Bygd 2020.

Balkong over inngangsparti på ca 11m<sup>2</sup> med adkomst fra gang. Rekkverkshøyde er 88cm.

Trapp opp til entredører av betong.

Trapp fra altan i 1. etasje ned til hage av impregnerte materialer.

Trapp fra hage og ned til kjellerinngang av betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Det er laminat og parkett på gulv.

På veggene er det tapet, paneling og malte plater. Himlingene består av himlingsplater malte flater.

2. etasje:

Det er laminat og belegg på gulv.

På veggene er det tapet, paneling og malte plater. Himlingene består av himlingsplater og malte flater.

Loft:

Det er laminat på gulv.

På veggene er det tapet og paneling.

Himlingene består paneling.

Kjeller:

Det er betonggulv.

Veggene er av mur/puss og trepaneling.

Himlingene består av trepanel.

Eier har overflateoppusset flere rom i boligen de senere år. Det er blant annet lagt nytt gulv i flere rom, malt, flyttet noen vegger for å montere garderober samt montert dør på loft til trappeløp. Det mangler noen overgangslister/avslutninger.

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren.

Pipe av teglstein. Vedovn i stue i 1. og 2. etasje. Sotluke i kjeller.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kjelleren har gulv og yttervegger av betong. Enkelte innervegger er av tre, kledd med panel.

Boligen har tett malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Det er malt tretrapp mellom 2. etasje og loft, samt en eldre opprinnelig trapp til loft.

Det er tett malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Boligen har i hovedsak malte fyllingsdører samt noe malte finerdører. Furu fyllingsdører i kjeller.

Det er skyvedørsgarderobe i gang og på soverom i 2. etasje.

Det er skyvedørsgarderobe på ett soverom i 1. etasje.

Det er en skyvedørsgarderobe på loftet, samt ett knekott.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad som er bygd før innføringen av TEK 97, vil automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påregnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd. Badet er i daglig bruk.

Baderommet har gulv av glassfiber, malt glassfiberstrie på vegger og himlingsplater i tak.

Innredning med profilerte fronter og nedfelt vask, overskap, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er eldre soilsluk.

Oppvarming via reflektorovn.

Avtrekksvifte.

Gulvet er tilnærmet plant med stedvis litt bakfall. Terskel på ca 30mm.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

Bad/vaskerom

Baderom med ukjent alder. Det finns ingen dokumentasjon.

Veggene har aquatileplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Gulvet er plant. Terskel på ca 45mm.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med profilerte fronter og nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap. Fliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er integrert induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Fliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvmontert toalett.

Gulvet er kledd med fliser. Veggene og tak er kledd med paneling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er kobber-rør, kobber-rør med plastkappe og galvanisert rør. Stoppekran i bod i kjeller.

Innvendige avløpsrør er eldre soil/støpjern.

Styrt avtrekk fra bad og kjøkken med vindu- og veggventiler i oppholdsrom.

Leiligheten i 1. etasje varmes opp med luft til luft varmepumpe fra 2017, vedovn og panelovner.

Leiligheten i 2. etasje varmes opp med vedovn og panelovner.

Varmtvannsberedere står i kjeller.

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter fra 2018 til leilighet i 2. etasje.

CTC varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004 til leilighet i 1. etasje.

Det er to sikringsskap, en for hver leilighet. Sikringsskapene er plassert i trappenedgang til kjeller.

Sikringsskapene har automatsikringer og overspenningsvern.

Det er 5 dokumenter i boligmappa.no fra IP Elektro.

Det elektriske anlegget i leilighet i 2. etasje ble siste gang kontrollert 30.06.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

Det elektriske anlegget i leilighet i 1. etasje ble siste gang kontrollert 17.08.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmur mot kjellernedgang av betong.

Boligen ligger i svakt hellende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ikke informasjon om oljetank.

Det står ett drivhus i hagen. Dette er ikke tilstandsvurdert eller tatt med i arealoppsett.

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

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	339 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	291 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med utleiedel.

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

Det foreligger tegninger på boligen, datert 10.08.1946.

Det er følgende vesentlige avvik mellom tegninger og slik boligen er i dag:

#### Kjeller:

Det er noen avvik på rominndelinger, noen vegger er fjernet og flyttet.

#### 1. etasje:

1. etasje er originalt tegnet som tannlegeklinikk men er i dag omgjort til leilighet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endring fra næring i 1. etasje til bolig, men i matrikkelen er boligen beskrevet som enebolig m/hybel/sokkelleilighet. Dette bør undersøkes.

Inntegnet pikerom er i dag omgjort til bad.

Inntegnet værelse er i dag oppdelt til entre og soverom. Det andre værelset er i dag en del av stuen.

Entre er avdelt til ett trapperom til kjeller.

Det er bygd en altan. Dette er søknadspliktig.

#### 2. etasje:

Inntegnet garderobe er tatt inn som ett større bad.

Det er i dag åpnet opp mellom spisestue og stue. Det er bygd trapp fra stue og opp på loftet.

Det er bygd altan. Dette er søknadspliktig.

#### Loft:

Det er ikke inntegnet rom på loftet.

Loftet har i dag 2 soverom og loftstue.

Dette er søknadspliktig.

Takstmannen anbefaler å søke Hemnes kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte plan-/bruksendringer og fasadeendringer. Dette med mål og få godkjente nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Det vil tilkomme saksomkostninger i sakens anledning og eventuelt kostnader for tiltak for å oppfylle krav til godkjenning samt risiko for å ikke få tiltakene godkjent. Dette til orientering.

### Garasje

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

Det foreligger tegninger, datert 23.07.1996.

Det foreligger ikke ferdigattest.

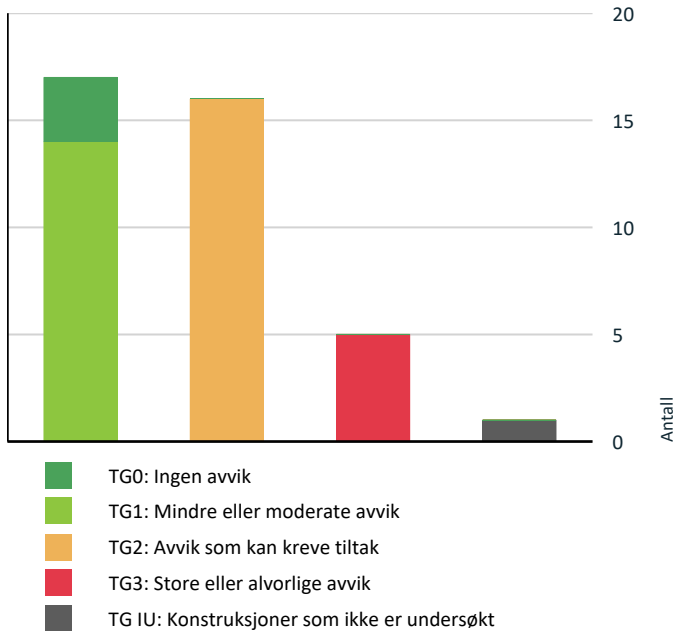
### Anneks/bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det antas at denne er oppsatt uten krav om søknad. Dette bør undersøkes nærmere.

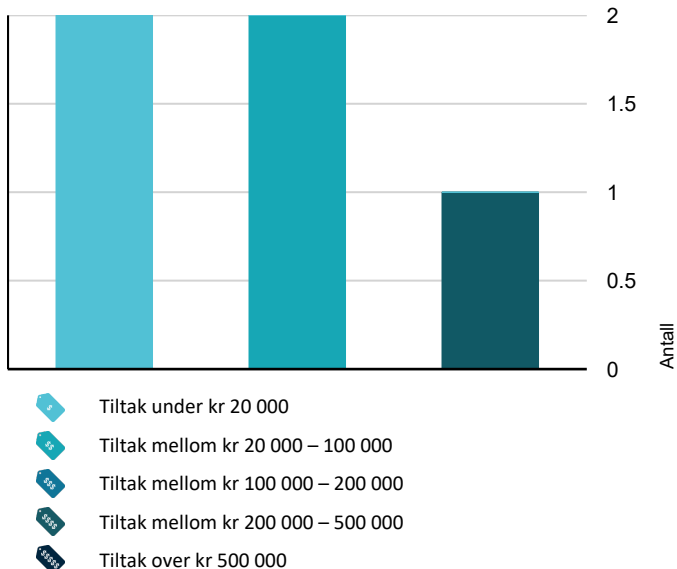
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interesser er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med utleiedel.

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

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

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

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED UTLEIEDEL.



### Byggeår

1946

### Kommentar

I følge tegninger.

### Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier samt utleid utleiedel.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### 📍 TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er noe mose på taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose må fjernes.



### 📍 TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløpsrør av metall, ett nedløp av plast. Heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Takstige i metall. Snøfangere på begge sider.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er flere nedløp som ikke er tilkoblet styrt bortledning som gir ekstra fruktbelastning på kjellermur.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vegger mot sør og vest har nyere kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er spredt råteskade i kledning. Dette gjelder spesielt vegger mot nord og øst. Malingen flasser på boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledning må vedlikeholdes og males. Det må byttes en del råteskadet kledning.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Taket er gjenbygd og kun observert i kneloft.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I følge datostempel i glass er vinduenes alder varierende. Noen fra 2011, 2006, 2003, 1999, 1993 og 1988. Koblet vindu i gang og i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer på loft har råteskade samt soverom i 2. etasje.

Enkelte vinduer er værslitte.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har 2 malte hovedytterdører med 2 lags glass.  
2stk malte balkongdører i tre med 2 lags glass i 2. etasje. Dør i stue fra 2012.  
En balkongdør av tre i 1. etasje med 2 lags glass fra 1993 med innfelt kattedør.  
Enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør til 1. etasje har sprukket glass.

Kjellerdør er råteskadet.

Balkongdører er noe værslitt.

Balkongdør tar i karm, mangler utvendig håndtak og kan ikke låses i 1. etasje.

Beslag under balkongdør i 2. etasje har løsnet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det må utføres noe vedlikehold på balkongdører og enkelte dører kanskje må byttes.

Beslag må utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

1. etasje:

Altan av impregnerte materialer på ca 12m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Trapp ned til hage. Rekkverkshøyde er 97cm. Bygd 2020.

2. etasje:

Altan av impregnerte materialer på ca 12m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Rekkverkshøyde er 95cm. Bygd 2020.

Balkong over inngangsparti på ca 11m<sup>2</sup> med adkomst fra gang. Rekkverkshøyde er 88cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Altan mot øst er generelt noe slitt. Det er råte i rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp opp til entredører av betong.  
Trapp fra altan i 1. etasje ned til hage av impregnerte materialer.  
Trapp fra hage og ned til kjellerinngang av betong.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

#### 1. etasje:

Det er laminat og parkett på gulv.  
På veggene er det tapet, paneling og malte plater.  
Himlingene består av himlingsplater malte flater.

#### 2. etasje:

Det er laminat og belegg på gulv.  
På veggene er det tapet, paneling og malte plater.  
Himlingene består av himlingsplater og malte flater.

#### Loft:

Det er laminat på gulv.  
På veggene er det tapet og paneling.  
Himlingene består paneling.

#### Kjeller:

Det er betonggulv.  
Veggene er av mur/puss og trepaneling.  
Himlingene består av trepanel.

Eier har overflateoppusset flere rom i boligen de senere år. Det er blant annet lagt nytt gulv i flere rom, malt, flyttet noen vegger for å montere garderober samt montert dør på loft til trappeløp.  
Det mangler noen overgangslister/avslutninger.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca 30mm i stue i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe av teglstein. Vedovn i stue i 1. og 2. etasje. Sotluke i kjeller.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjelleren har gulv og yttervegger av betong. Enkelte innervegger er av tre, kledd med panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert saltutslag på ett par vegger. Det er med fuktindikator påvist noe forhøyede verdier i gulv.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Forhøyede fuktverdier i kjellergulv på eldre bygninger er ikke uvanlig. Årsaken til dette kan være at det ikke var vanlig med fuktsperre i grunnen, slik at fukt kan vandre fritt opp i betongen fra grunnen. Saltutslag i grovkjellere, dvs. rom som består kun av mur og betong, har ikke samme skadepotensialet med råte og sopp som innredet rom med innforede og isolerte trevegger og oppforede tregulv.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har tett malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.  
Det er malt tretrapp mellom 2. etasje og loft, samt en eldre opprinnelig trapp til loft.  
Det er tett malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak malte fyllingsdører samt noe malte finerdører. Furu fyllingsdører i kjeller.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er skyvedørsgarderobe i gang og på soverom i 2. etasje.  
Det er skyvedørsgarderobe på ett soverom i 1. etasje.  
Det er en skyvedørsgarderobe på loftet, samt ett knekott.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad som er bygd før innføringen av TEK 97, vil automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påregnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Badet er i daglig bruk.

Baderommet har gulv av glassfiber, malt glassfiberstrie på vegger og himlingsplater i tak.

Innredning med profilerte fronter og nedfelt vask, overskap, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er eldre soiisluk.

Oppvarming via reflektorovn.

Avtrekksvifte.

Gulvet er tilnærmet plant med stedvis litt bakfall. Terskel på ca 30mm.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet fungerer men en må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat for renovering av bad.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Baderom med ukjent alder. Det finns ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har aquatileplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu i våtsone.

- Det er noen utette silikonfuger mellom veggjørner og veggplater og gulvbelegg.
- Sotmerker i tak fra ovn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet har dusjkabinett og fungerer med dette.

- Undersøkes nærmere og noen silikonfuger må utbedres
- Avvik bør utbedres.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet er plant. Terskel på ca 45mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har ikke fall til sluk.

- Det er skjolder/merker i belegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da det er dusjkabinett med styrt avløp rett i sluk, samt terskel på ca 45mm. Om fall mot sluk på gulv skal tilfredsstillende dagens krav må dette utbedres. Bruk av dusjkabinett må videreføres.

- Avvik bør utbedres.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er rørgjennomføringer i gulv uten tilstrekkelig tetting opp på rør.

Soilsluk fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

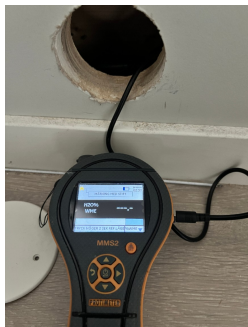
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Fliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin. Det er integrert induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Fliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er litt slitasjeskade på enkelte fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

## KJELLER > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert toalett.  
Golvet er kledd med fliser. Veggene og tak er kledd med paneling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er kobber-rør, kobber-rør med plastkappe og galvanisert rør. Stoppekran i bod i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er eldre soil/støpjern.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Styrt avtrekk fra bad og kjøkken med vindu- og veggventiler i oppholdsrom.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Leiligheten i 1. etasje varmes opp med luft til luft varmepumpe fra 2017, vedovn og panelovner.

Leiligheten i 2. etasje varmes opp med vedovn og panelovner.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsberedere står i kjeller.

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter fra 2018 til leilighet i 2. etasje.

CTC varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004 til leilighet i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

Varmtvannsberedere er tilkoblet med støpsel.

Den ene tanken er fra 2004 og den andre fra 2018.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Det er to sikringsskap, en for hver leilighet. Sikringsskapene er plassert i trappenedgang til kjeller.

Sikringsskapene har automatsikringer og overspenningsvern.

Det er 5 dokumenter i boligmappa.no fra IP Elektro.

Det elektriske anlegget i leilighet i 2. etasje ble siste gang kontrollert 30.06.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

Det elektriske anlegget i leilighet i 1. etasje ble siste gang kontrollert 17.08.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Ble installert i 1948 da huset var ferdigstilt. Finner ut at det er rehabilitert i 2004 og det ble opprettet ny installasjon i leiligheten i 2008.**

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

**Ja**

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

**Ja**

**Ja, er utført av IP Elektro, og det har vært utført arbeid etter 1999.**

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

**Har hatt tilsyn i 2021 Og 2022 og alt er utbedret og godkjent.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Har skjedd hvis det blir overbelastet, men veldig skjelden.**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om drenering.

#### Vurdering av avvik:

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

Alder på drenering er ukjent, men antas å være over 30 år som er halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det ble observert noen mindre riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Anbefaler at sprekkene holdes under oppsikt og ved endringer må utbedringer foretas.

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmur mot kjellernedgang av betong.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Boligen ligger i svakt hellende terreng.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Oljetank

### Beskrivelse

Det foreligger ikke informasjon om oljetank.

## Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Det står ett drivhus i hagen. Dette er ikke tilstandsvurdert eller tatt med i arealoppsett.



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

# Tilstandsrapport

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Alle rekkverk er under 1m, som er dagens krav.

Det er åpninger over 10cm på rekkverk i kjellertrapp.

Det mangler håndløper på vegg i alle trapper.

Det mangler rekkverk på kjellernedgang. Det er krav til rekker når høyden er over 50cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det er krav om at boliger for utleie skal ha utført radonmålinger etter 01.01.2014. Det er da krav om å gjennomføre radonreducerende tiltak i boliger dersom radonnivået overstiger årssnitt på 100Bq/m<sup>3</sup>.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Oppstillingsplass for bil.

### Byggeår

1998

### Kommentar

I følge matrikkel

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Garasje fundamentert på ringmur og støpt dekke.  
Vegger av stenderverk, kledd utvendig med tømmermannskledning.  
Saltakskonstruksjon av takstoler, kledd med panneformede stålplater.  
Garasjen er ikke isolert og kledd innvendig.  
Vinduer av tre med 2 lags isolerglass.  
Ytterdør av type panelt boddør.  
2 stk vippeporter i tre..  
Det er innlagt strøm, samt elbil-lader, montert i 2023.

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



## Anneks/bod



### Anvendelse

Opphold og lagring.

### Byggeår

2018

### Kommentar

I følge eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Anneks er ikke tilstandsvurdert.

Anneks av type maskinlaftet tynnplank.

Fundamentert på pilarer.

Saltakskonstruksjon med tro, kledd med papp.

Annekset er isolert og kledd innvendig med mdf-plater.

Enkel dør og vindu.

Det er innlagt strøm.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**291 m<sup>2</sup>/291 m<sup>2</sup>**

*Enebolig med utleiedel.:* Loftstue, 5 Soverom, 3 Trapperom, Entré, 5 Gang, Vindfang, 2 Bad/vaskerom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Toalettrom, 7 Bod

*Andre bygg:* Garasje, Anneks/bod  
*Bruksareal andre bygg:* 48 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 500 000**

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

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 4 800 000**

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**

**3 500 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**3 500 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikringer. Stipulert av takstmann	Kr.	14 000
Kommunale avgifter.	Kr.	22 672
Renovasjon.	Kr.	13 388
Vedlikeholdskostnader. Stipulert av takstmann.	Kr.	18 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>68 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig med utleiedel.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	4 270 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med utleiedel.</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Anneks/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	20 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks/bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 4 590 000**

## 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.	200 000
-------------------	-----	---------

### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 200 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 800 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

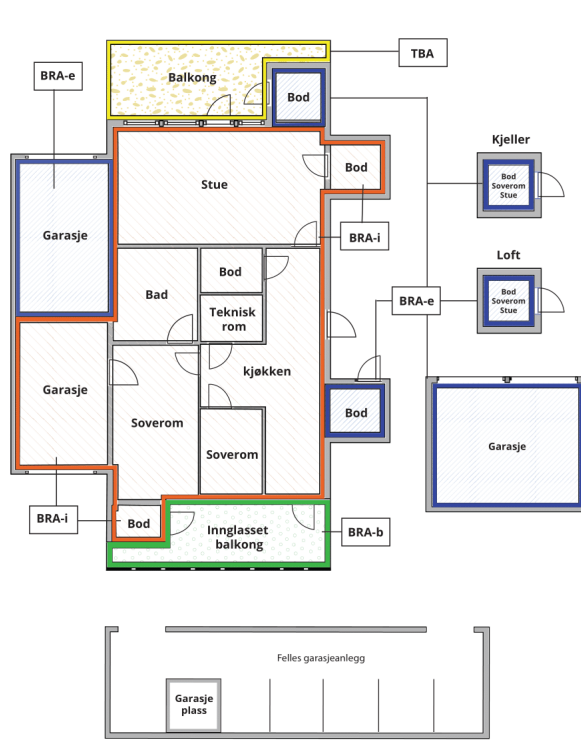
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig med utleiedel.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	37			37		17	54
1. Etasje	87			87	23		87
2. Etasje	87			87	23		87
Kjeller	80			80	7		80
<b>SUM</b>	<b>291</b>				<b>53</b>	<b>17</b>	<b>308</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>291</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom m/alkove, trapperom		
1. Etasje	Entré leilighet 2. etasje, felles gang, felles trapperom til kjeller, vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
2. Etasje	Trappegang, gang, bad/vaskerom, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang med trapp, inngang kjeller, toalettrom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7		

### Kommentar

Åpent areal (TBA) består av en altan i 1. etasje på ca 12m<sup>2</sup> og veranda/takoverbygd inngangsparti på 11m<sup>2</sup>.

Åpent areal (TBA) består av en altan i 2. etasje på ca 12m<sup>2</sup> og en altan over inngangsparti på 11m<sup>2</sup>.

Åpent areal består av platting på mark på ca 7m<sup>2</sup> med trapp opp til altan.

I tillegg til arealoppsettet er det åpen lagringsplass under altaner på ca 12m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Det foreligger tegninger på boligen, datert 10.08.1946.

Det er følgende vesentlige avvik mellom tegninger og slik boligen er i dag:

Kjeller:

Det er noen avvik på rominndelinger, noen vegger er fjernet og flyttet.

1. etasje:

1. etasje er originalt tegnet som tannlegeklinikk men er i dag omgjort til leilighet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endring fra næring i 1. etasje til bolig, men i matrikkelen er boligen beskrevet som enebolig m/hybel/sokkelleilighet. Dette bør undersøkes.

Inntegnet pikerom er i dag omgjort til bad.

Inntegnet værelse er i dag oppdelt til entre og soverom. Det andre værelset er i dag en del av stuen.

Entre er avdelt til ett trapperom til kjeller.

Det er bygd en altan. Dette er søknadspliktig.

2. etasje:

Inntegnet garderobe er tatt inn som ett større bad.

Det er i dag åpnet opp mellom spisestue og stue. Det er bygd trapp fra stue og opp på loftet.

Det er bygd altan. Dette er søknadspliktig.

Loft:

Det er ikke inntegnet rom på loftet.

Loftet har i dag 2 soverom og loftstue.

Dette er søknadspliktig.

Takstmannen anbefaler å søke Hemnes kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte plan-/bruksendringer og fasadeendringer. Dette med mål og få godkjente nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Det vil tilkomme saksomkostninger i sakens anledning og eventuelt kostnader for tiltak for å oppfylle krav til godkjenning samt risiko for å ikke få tiltakene godkjent. Dette til orientering.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, datert 23.07.1996.

Det foreligger ikke ferdigattest.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Anneks/bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	10
<b>SUM</b>		<b>8</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Anneks/bod	

### Kommentar

Åpent areal (TBA) består av terrasse foran anneks på ca 10m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det antas at denne er oppsatt uten krav om søknad. Dette bør undersøkes nærmere.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med utleiedel.	238	53
Garasje	0	0
Anneks/bod	0	0

### Kommentar

Enebolig med utleiedel.

S-rom i kjeller er boder. P-rom er inngang, trappegang og toalett.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	65	212		0	563.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Parkvegen 19 A

### Hjemmelshaver

Dokmo Mariann

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Hemnesberget med fin utsikt mot fjorden. Gåavstand til barnehage og skole, butikker, kafeer, idrettshall og fotballbane. Nærhet til fine turområder, lysløype og friområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Svak hellende eiet tomt å på 563,2m<sup>2</sup>.

Boligen ligger mot Parkveien i nord. Parkering foran garasje mot vest, samt utenfor entre mot øst. Hage med plattinger og altaner, plen, diverse beplantning, plantekasser, frukttrær og busker mot sør.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente tinglyste forhold som angår eiendommen.

### Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2001101

Ikraftredelsesdato: 22.11.2001

Plannavn: Kommunedelplan for Hemnesberget

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Arealbruk: Boligområde

Arealbrukstatus: Nåværende

Planidentifikasjon: 2001101

### Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

### Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Bebyggelsen

Enebolig over totalt 4 etasjer, kjeller, 1. og 2. etasje samt loft. 3 roms utleieleilighet i 1. etasje med boder i kjeller.

Frittstående dobbelgarasje, annekks/bod samt ett drivhus.

Bebyggelse i nærområdet består av småhusbebyggelse.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
400 000	2020	Opphør av samboerskap

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		19 B	Ikke gjennomgått	12	Nei
Egenerklæring el	12.03.2025		Gjennomgått	1	Ja
Hemnes kommune			Ikke gjennomgått		Nei
Hemnes kommune		Div kart	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått	3	Nei
Linea	12.03.2025	El-kontroll	Gjennomgått	2	Ja
Haf	05.03.2025	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune		Planstatus	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	28.02.2025	Kart, matrikkelkart og grenserapport	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi	30.03.2026	Grunnbok	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	30.03.2026	Matrikkel	Gjennomgått	3	Nei
Hemnes kommune		Vei, vann, avløp	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	10.08.1946	Tegninger bolig	Gjennomgått	8	Nei
Hemnes kommune	23.07.1996	Tegninger garasje	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	24.01.1948	Innflytningsattest	Gjennomgått	1	Nei
Energiattester 2 stk		Gyldig til 27.10.25	Gjennomgått		Ja
Boligmappa.no		5 dokumenter	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	03.05.2025	19 A	Gjennomgått	7	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JN6297>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Norsk takst

[takst@mo.bbl.no](mailto:takst@mo.bbl.no)

Helgeland BBL

Takstmann MNTF

Postboks 1013, 8602 Mo i Rana

MOBO

Olaf Kørstensen

E-post:

Tlf: 870 88 493  
Org.nr: 948 205 149

## Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse: Parkvegen 19 A +B, 8640 Hemnesberget

Spørsmål til eier.

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

Ble installert i

Ble installert i 1948 da huset var ferdigstilt. Finner ut at det er rehabilitert i 2004 og det ble opprettet ny instalasjon i leiligheten i 2008.

---

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

Ja det er det

---

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999?

Ja, er utført av IP elektro, og det har vært utført arbeid etter 1999

---

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

Har hatt tilsyn i 2021 og 2022 og alt er utbedret og godkjent

---

Forekommer det at sikringene løses ut?

Har skjedd hvis det blir overbelastet, men veldig sjelden

---

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

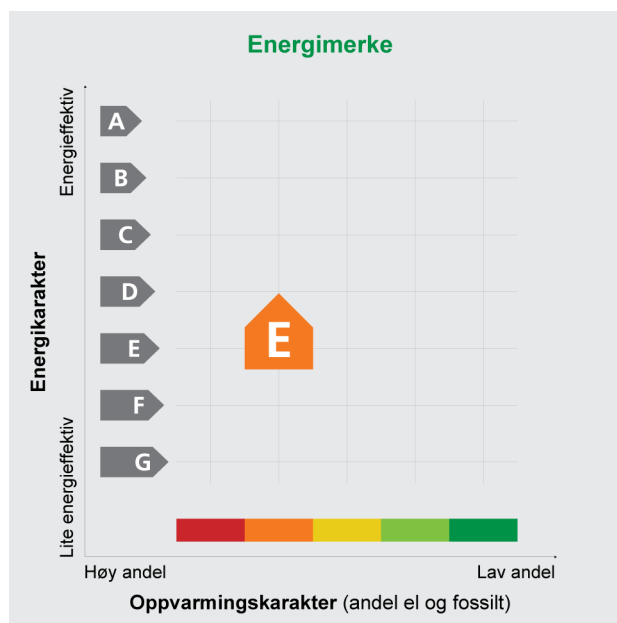
Nei det har det ikke

Dato og signatur: \_\_\_\_\_ 12/3-25 Mariann  
Dokmo \_\_\_\_\_

Mariann Dokmo

# ENERGIATTEST

Adresse	Parkvegen 19 A
Postnr	8640
Sted	HEMNESBERGET
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	65
Bnr.	212
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	188221912
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-610879
Dato	27.10.2015



Eier	Privat
Innmeldt av	Verdi Eiendomstakst AS (Byggeåret estimeres til 1988 gr. e.isolering og oppgrad. av dører/vinduer)

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår:</b>	1988
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	174
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Parkvegen 19 A

Postnr/Sted: 8640 HEMNESBERGET

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 27.10.2015 09:15:13

Energimerkenummer: A2015-610879

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Verdi Eiendomstakst AS (Byggeåret estimeres til 1988 gr. e.isolering og oppgrad. av dører/vinduer)

Gnr: 65

Bnr: 212

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 188221912

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak på sanitæranlegg****Tiltak 3: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluft, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: 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.

### **Tips 2: 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.

### **Tips 3: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5: 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.

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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.

**Tips 9: 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.

**Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	IP Elektro AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Øvre Villmones 21
Postnr/Sted:	8646 Korgen
Telefon:	75195810
E-post:	firmapost@ipelektro.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	
Elvirksomhets-ID:	


Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Dokmo
Kontaktperson:	Mariann
Adresse:	Parekveien 19
Postnr/Sted:	8640 HEMNESBERGET
Telefon/Mobil:	90850794
E-post:	
Kundenummer:	11382

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Dokmo, Mariann		
Adresse:	Torggata 14B		
Postnr/Sted	8640 HEMNESBERGET	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
142580	25.06.2018	09.07.2018

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Type installasjon: Bolighus
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2014
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Bekrivelse/Kommentar
inst. sov 3etg.

 Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
<b>Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.</b>	

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	
Dato:	09.07.2018
Signatur:	

Ansvarlig montør: Jon Gerhardsen



LINEA

Returadresse:  
Postboks 702  
8654 Mosjøen

Dato: 12.03.2025  
Vår ref.: Rune Larsen Aune    **Saksnummer: 112411**

Helgeland BBL  
V/John-Roger Hansen  
Postboks 1013  
8602 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Parkvegen 19 A, 8640 HEMNESBERGET.**

Navn nettkunde:                    DOKMO MARIANN  
Målernummer:                    6970631404489881  
Anlegget ble sist kontrollert: 30.06.2021  
Kontrollresultat:                Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

*Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.*

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør