

Tilstandsrapport

📍 Elsfjordvegen 135, 8672 ELSFJORD

📖 VEFSN kommune

gnr. 230, bnr. 10

Markedsverdi

600 000

Areal (BRA): Enebolig 168 m², Garasje 44 m², Uthus tilbygget til bolig 98 m², Garasje/ uthus 17 m², Jordkjeller 7 m², Uthus 59 m²



Befaringsdato: 21.12.2023

Rapportdato: 15.01.2024

Oppdragsnr.: 20352-1222

Referansenummer: ME9332

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref: Knut



HBK AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	393 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Leilighet 1	60	0	0	60
Leilighet 2: 1.etg	24	0	0	24
Leilighet 2: 2. etg.	84	0	0	84
Sum	168	0	0	
Sum BRA	168			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	44	0	44
Sum	0	44	0	
Sum BRA	44			

Uthus tilbygget til bolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	0	49	0	49
Loft	0	49	0	49
Sum	0	98	0	
Sum BRA	98			

Garasje/ uthus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM

1. Etasje	0	17	0	17
Sum	0	17	0	
Sum BRA	17			

Jordkjeller

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	7	0	7
Sum	0	7	0	
Sum BRA	7			

Uthus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	59	0	59
Sum	0	59	0	
Sum BRA	59			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eiendommen er registrert i eiendomsregistret med en boenhet.

Det ble i 2015 innredet ei ny leilighet i bygningen uten at dette er omsøkt.

Plan- og bygningsloven (pbl.) krever at det innhentes tillatelse fra kommunen før de fleste større byggearbeider iverksettes.

Det er dette som kalles søknadsplikt – en plikter å søke.

Tillatelse innhentes ved å sende inn en komplett byggesøknad til kommunen. Tiltaket (byggeprosjektet) kan normalt ikke starte opp før kommunen gir tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 20-1 sier at følgende tiltak er søknadspliktige; herunder - Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring.

For å kunne fortsette å bruke denne leiligheten som selvstendig boenhet, må bygningen omsøkes i henhold til krav til selvstendig boenhet gjennom TEK 17.

I matrikkelbrev er eiendommen registrert i SEFRAK-registret. SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse: 1824-106/25: BUTIKK, BOLIG, SANDGARD.

Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Garasje

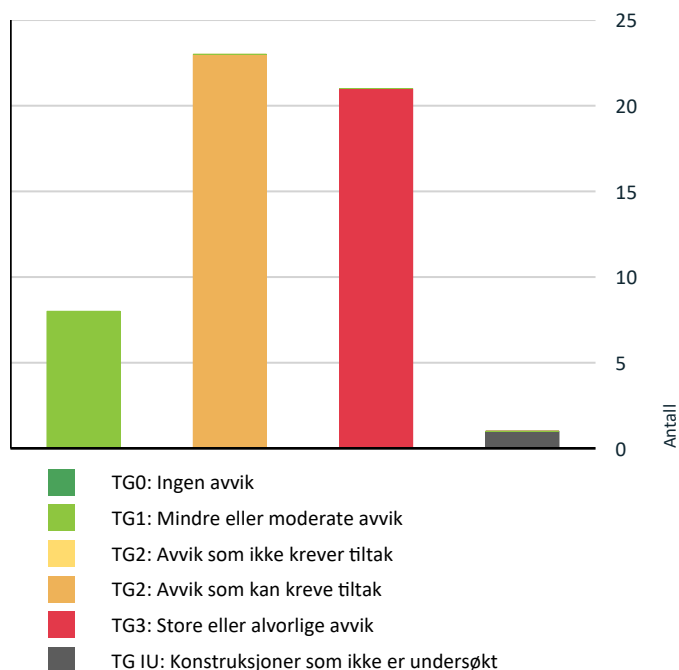
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I byggesøknad er det gitt dispensasjon fra veglovens bestemmelser at garasjen kan oppføres i en avstand på 17 meter fra midten av riksvegen.

Dette er ikke utført. Garasjen er oppsatt nærmere enn 17 meter fra midten av vegen.

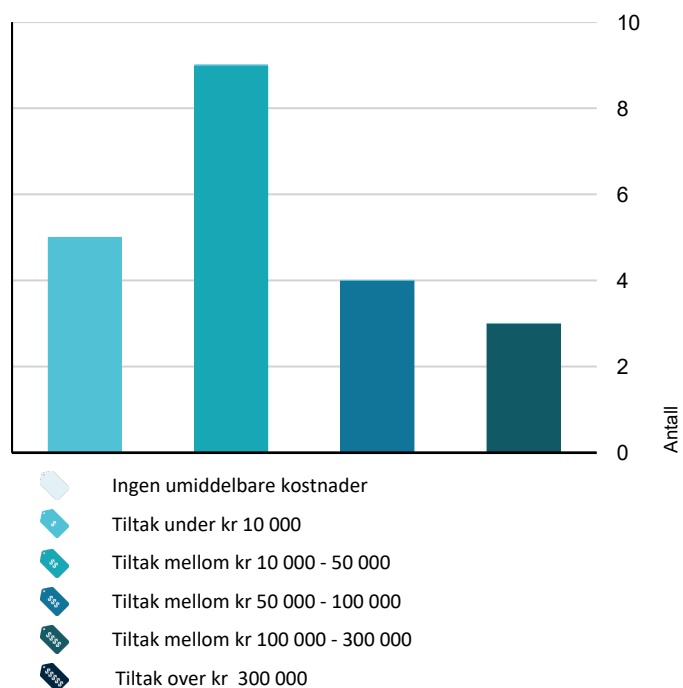
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Bad [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdør leilighet 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 etg. leilighet 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille 1. etg leilighet 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 2. etg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 2: 1.etg > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leilighet 2: 1.etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 2: 1.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 2: 1.etg > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - leilighet 2: [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Overflater - 2. etg. leilighet 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 2. etg. leilighet 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Leilighet 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Leilighet 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 2: 1.etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 2: 2. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe 2. etasje [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet 2 [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1899

Kommentar
Ukjent byggeår, byggeåret er estimert.

Standard

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

Innvendig er leiligheter renoverert i 2015.

Vedlikehold

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

Innvendig er leiligheter renoverert i 2015.

Tilbygg / modernisering

2015	Ombygging	Ombygging til leilighet i tidligere butikklokale.
------	-----------	---

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



Snødekt tak

! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
En luftehatt og en luftehatt.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er lekkasjer på takrenner og taknedløp er ramlet ned.
Takfotbeslag og takrenner har rust og malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Taknedløp mangler på takrenne.

Tilstandsrapport



Skader på takrenner og nedløp.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Deler av 1. etasje er påmontert ny kledning de siste årene.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon med taksperrer .
Undertak av tretro
Loftskillet er isolert med ca. 2 x 10 cm. isolasjon.
Kaldloftet er ikke luftet
Adkomst til kaldloftet via luke med takstige i tak i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Ved gjennomføring av pipe ble det registrert fukt på isolasjonen. Det er flere steder synlig fukt på isolasjon, det ble fuktmålt i troa uten å påvise forhøyde fuktverdier noen plasser.

Det er montert diffusjons sperre i himling på kontrollert plass og isolert med 2 x 10 cm. isolasjon, det øverste laget med papir.

Det øverste laget med isolasjon er lagt ovenpå langsgående bjelker på loftet slik at det er åpning mellom isolasjonslagene. Isolasjonen skal monteres tett uten åpninger mellom to lag.

Stige i takluken er løs.

Det er ingen lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.

Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.

Avlufting gjennom tak er kuttet, det er hengt opp en bøtte under rør for å fange opp regnvann.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Isoleringen må forbedres, isolasjon må felles inn mellom dragere for å unngå åpninger mellom isolasjonslagene.

Stige i takluke må festes.

Når utvendig tekking blir snøfri må tekking sjekkes for lekkasjer.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Isolasjon er ikke nedfelt mellom takåser.



Bøtte under avluftingshatt.



Fuktmerker i toa. Ved fuktmåling ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.



Vann på isolasjon.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 3 Vinduer - Bad

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu på bad i leiligheter er fra 1976 og 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Vinduer - leilighet 2:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendige utførelser har små skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utforinger fungerer med dette avviket.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av eik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Inngangsdør leilighet 1.

TG 3 Inngangsdør leilighet 2

Bygningen har isolert ytterdør inn til leilighet nr. 2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dører har råteskader.

Underbeslag i karm er løsnet.

Døra har utettheter mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Døra må byttes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige vegger er ikke tilpasset dør.



Skade på dørblad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse med foran begge innganger på ca. 21 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Det er ikke montert rekkverk, høyde ned til bakken er usikker grunnet is og snø.
Ved høyde over 50 cm. ned til bakken er det påkrevd rekkverk på terrassen.
Terrassen er fundamentert i vegg på bygning og på trepæler.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Trepæler er montert rett på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av fundamentering av trepæler må utføres når det er fritt for snø. Pæler skal bør fundamenteres på betong og søylesko.



TG 1 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er oppbygd av impregnerte materialer.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater leilighet 1:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulv er ikke tilpasset ved ytterdør.
Det mangler en del listverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

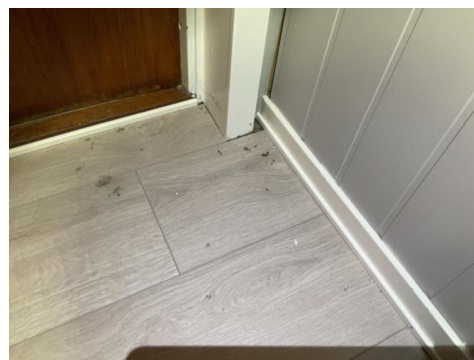
Montere listverk der det ikke er montert.



Stue.



Soverom.



TG 3 Overflater - 1 etg. leilighet 2

Innvendig er det gulv av laminat, betong på teknisk rom og belegg i en gang. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Teknisk rom må renoveres, det er skade på himlingsplater. Vannrør til servant er kuttet.

Hull i himlings plate i en gang. Gammel dør er ikke fjernet i vegg inn til bad.

Innvendige vegger er ikke tilpasset ytterdøra.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må renoveres.

Tilstandsrapport

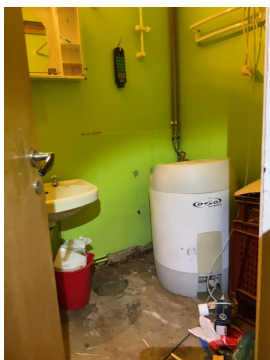
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre dør står igjen i vegg.



Innvendige vegger over dør er ikke gjort ferdig.



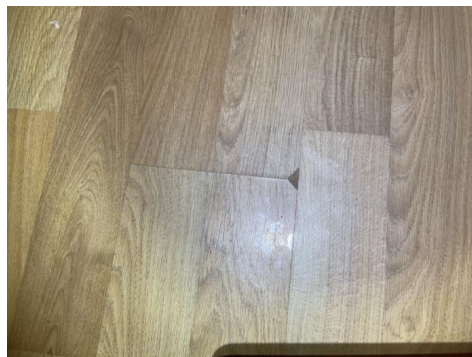
Teknisk rom.

Overflater - 2. etg. leilighet 2

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

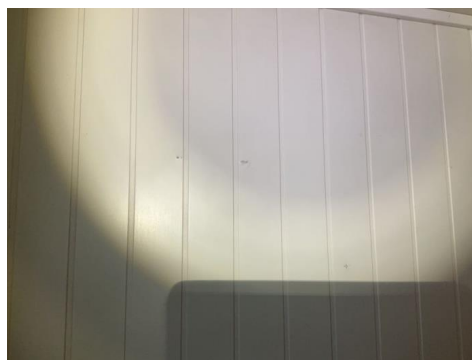
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Gulv på stue er noe oppsvulmet i skjøter.



Skade på stuegulv.



Stuegulv.



Skader på veggplater.



Vannskade over dør inn til soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av trebjelkelag i 1. etasje leilighet 1.

Hovedetasje: Måling utført i stue/kjøkken.
Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 31 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 35 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Etasjeskille 1. etg leilighet 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca. 50 mm. høydeforskjell i planavvik på gulv i gang.
Det er målt ca. 40 mm. høydeforskjell i planavvik innenfor 2 meter i gang.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Planavvik på over 50 mm i gang.

! TG 2 Etasjeskille 2. etg. leilighet 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell i planavvik på gulv på kjøkken.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell i planavvik på gulv i kjøkken i 2. etg.
Foran kjøkkenbenk er det en lokal merkbar kul i gulvet.

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 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
En vedovn er montert på kjøkken i 2. etasje.
Sotluke er i gang til leilighet nr. 2.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

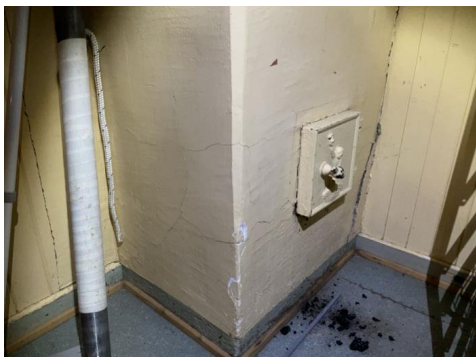
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å beskytte gulvet og vegg mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak bør gulv og veggplater av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Avstand fra feieluke til brennbart materiale på vegg er for liten



Fuktmåling i tre påviste forhøyede fuktverdier.

! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Under terrasse ved inngang ble det påvist stående vann. Dette vannet renner inn i krypekjeller via en lufteventil. Det ble påvist råteskader i stubbtele og i bjelker i del som vender mot inngangspartiet. Det er ikke montert dampsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det må utføres utvendige terreng justeringer som hindrer vann i å trenge inn i krypekjeller ved inngangspartiet. Alt av råteskadde materialer må byttes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til leilighet i 2. etg. Rekkverkshøyde er ca. 71 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

! TG 2 Innvendige dører

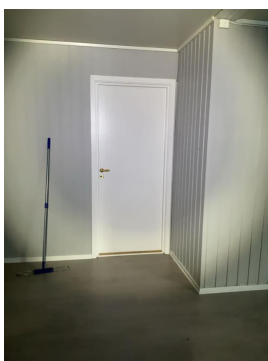
Formpressede hvite dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



! TG 3 Innvendige dører - 2. etg

Innvendig har boligen formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Ei dør inn til soverom er vannskadet som følge av vannlekkasje fra kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannskadet dør må utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

Generell

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

LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har MDF-panel. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

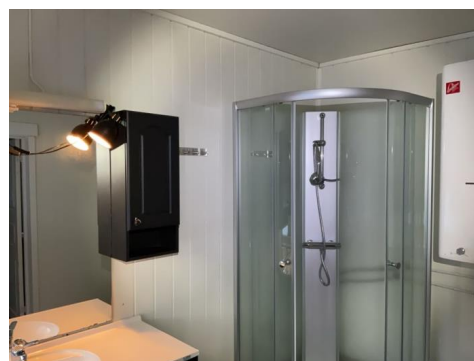
Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

På veggene er det montert MDF plater. Disse platene tåler ikke vann.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

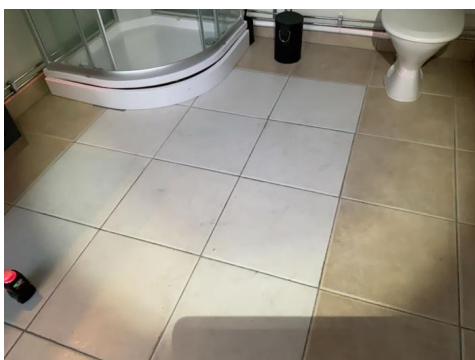
Det er ingen stopp fra badet og ut gjennom dør til kjøkken. Ved vannlekkasje vil vann renne ut på stuegulv og forårsake vannskader.

Konsekvens/tiltak

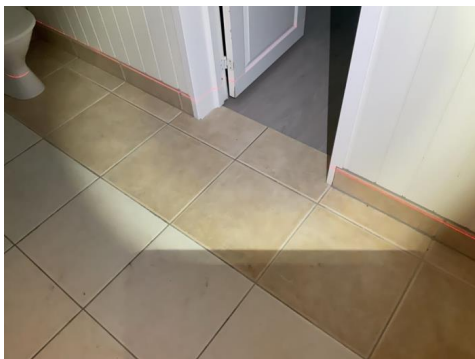
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Andre tiltak:

Montere dørtreskel for å hindre at overflatevann renner ut på stuegulv. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i flisfuger.



Ingen terskel i døråpning.

LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Ingen synlig membran eller klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må utbedres eller skiftes.

Nærmere undersøkelse av tettesjikt i sluk bør utføres.



LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

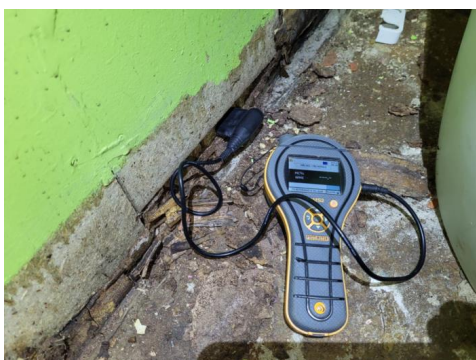
Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i line i tilstøtende vegg fra teknisk rom.

LEILIGHET 2: 1.ETG > BAD

Generell

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

Årstall: 2015

LEILIGHET 2: 1.ETG > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Fliser er løsnet på kasse for vann og avløp.

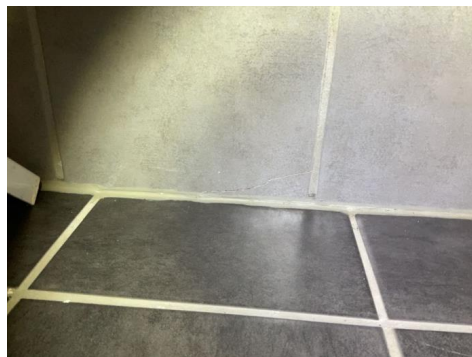
Himlingsplater er løse. Ikke festet til takkonstruksjonen. El-ledning til lysarmatur er borret gjennom listverk i tak. Sprekk i fugemasse i hjørne på vegg bak kabinett.

Konsekvens/tiltak

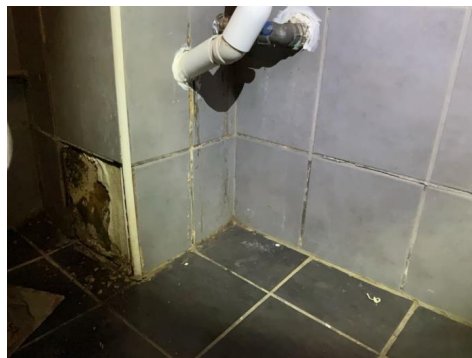
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Himlings plater må festes til takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



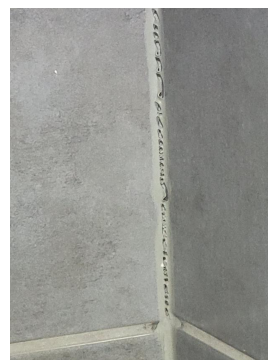
Sprekk i flis.



Løsnet flis og fuktskade i kasse for vann/avløp.



Himlings plater er løse i taket.



Sprekk i hjørne bak dusjkabinett.

LEILIGHET 2: 1.ETG > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 1 cm på gulvet

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 Kilde: Eier

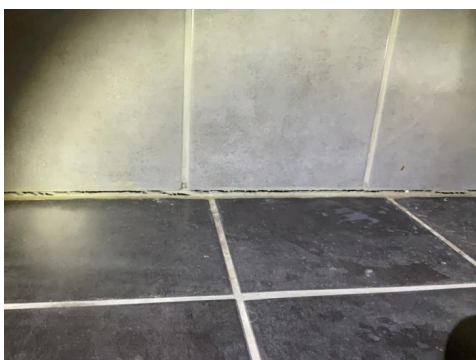
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er tegn på sopp, råte eller skadedyr.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LEILIGHET 2: 1.ETG > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Utett rørgjennomføring i vegg, råteskader på bakenforliggende gipsplate.

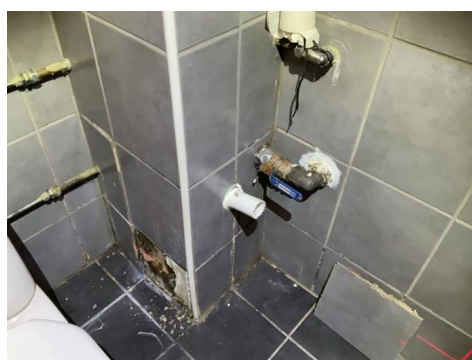
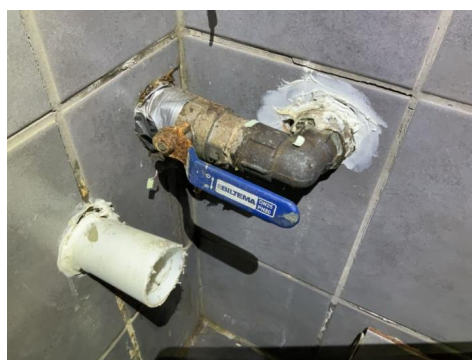
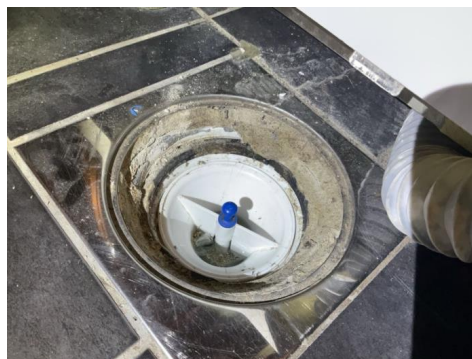
Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Renovering av rørkasse for vann og avløp. Utbytte av råteskadet materialer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Flis har løsnet på vegg, fuktskade på plate bak flis.

LEILIGHET 2: 1.ETG > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinett er av eldre modell.
Deksel over lysarmatur mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjkabinett bør påberegnes utbyttet.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 2: 1.ETG > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

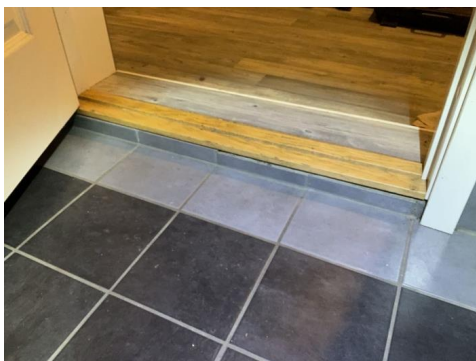
Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

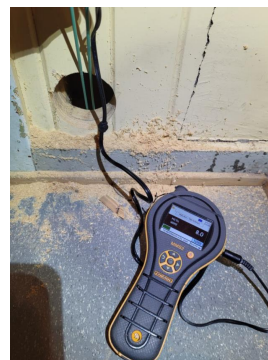


Ingen tilluft til rommet.

LEILIGHET 2: 1.ETG > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av malt heltre. Det er oppvaskmaskin. Innredningen er oppmalt, usikkert produksjonsår.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenbenken har små skader.
Malingsavflassing på innredning.



Tilstandsrapport



LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET 2: 2. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel under kjøkkenbenk er løs. Det er påvist fuktskade på sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av sokler under kjøkkenbenk.



LEILIGHET 2: 2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendig stoppekrane er plassert på bad i leilighet 2.

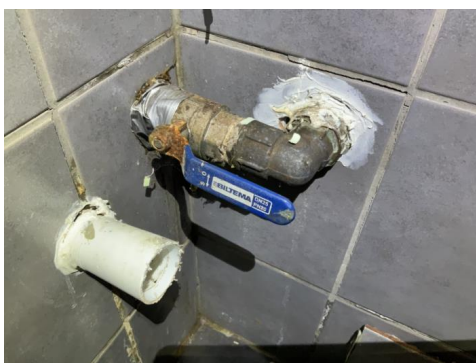
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Stoppekrane er fra biltema, ikke montert av rørleggerfirma.
Rørgjennomføringer i vegg er forsøkt tettet med tape.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det ble ikke registrert noen avlufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i leilighet i 1. etasje fra

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Varmepumpe 2. etasje

Det er installert varmepumpe i leilighet i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ny varmepumpe.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Varmtvannstank - leilighet 2

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Vurdering av avvik:

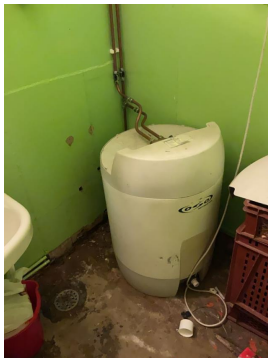
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

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

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.



! TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Leiligheter har sikringsskap med automatsikringer.

Anlegg i begge leiligheter ble sist kontrollert: 27.10.2023.

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil på el-anlegg på begge leiligheter som ikke er bekreftet utbedret.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det foreligger krav om utbedring av påviste feil fra Det lokale el-tilsyn.

Det bemerkes 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



El skap leilighet 1. etasje.



El skap leilighet 2. etasje.

! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukningsapparat er over 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 2 Drenering

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er avvik:

Det er ikke montert drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres drenering rundt bygningen.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Innvendig er bygningen fundamentert på pilarer av betong og tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er ikke montert grunnmursplast på utsiden av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og steder der grunnmur er ødelagt bør mures igjen og pusses.
Utvendig overflatebehandling av grunnmur.

Ved renovering av grunnmuren bør det monteres utvendig grunnmursplast på muren.



Grunnmur sett fra krypekjeller.

Tilstandsrapport



Fundamentering i krypekjeller.



Skade på grunnmur.



Skade på grunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.

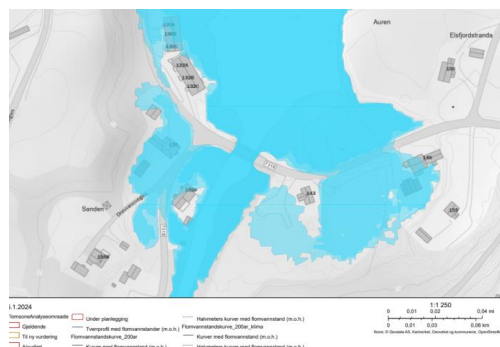
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stående vann under terrasse.



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av betongrør. Opplysning er fra gravemaskin-sjåfør som har jobbet med anlegget.

Utvendige avløpsledninger av ukjent alder.

Det er septiktank med overløp til elv og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2015. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Det er innhentet opplysninger fra beboere som har bodd i leiligheter at avløpet stadig går tett.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utvendige avløpsledninger av betongrør må påberegnes utbyttet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er av ukjent årstall.

Septiktanken er plassert under terrasse på inngangsside. Avløp fra septiktank går under fylkesveg med overløp mot elva.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er opplyst om avvik på anlegget i rapport/dokumentasjon fra utførende tømmeselskap.
- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.

Ukjent tilstand på renseeffekt på overvann fra septiktank i henhold til forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes å foretas utbedring, omfang må avklares nærmere.

Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir forskriftskrav til utslipp og ved eierskifte er det kommunal praksis at det stilles krav til oppgradering av avløpsanlegg som ikke innfrir gjeldene forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Bilparkering

Byggeår

1978

Kommentar

I følge byggeanmeldelse.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av stenderverk som utvendig er kledd med stående og liggende kledning. Plassbygde taksperrer, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Takrenner og nedløpsrør av plast. Innmontert to vippeporter. Det er en innmontert ytterdør i front.

Utvendig er det bygd en terrasse på ca. 14 m².

Under befarings var utvendig taktekkning delvis dekket med snø og ikke nærmere vurdert. Vegger er delvis isolert med mineralull uten at det er montert plater eller lignende på innsiden. Isolering er ikke fagmessig utført.

Det er ikke montert undertak i takkonstruksjonen.

Vippeporter har skader.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Uthus tilbygget til bolig



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Ukjent byggeår, byggeåret er estimert.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på ringmur av betong med bjelkelag i tre som gulv.

Vegger av bindingsverk utvendig tekket med stående bordkledning.

Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med bølgeblikkplater. Deler av takkonstruksjonen er pålagt tretro.

Ett rom i 2. etasje er isolert.

Gulv i begge etasjer er av gulvbord, yttervegger er ikke innvendig kledd.

Avvik:

Under befaring var det mye lagrede ting på alle rom, full inspeksjon var begrenset.

Det ble registrert råteskader i tro i takkonstruksjon, innredet rom har vannskader i himlingsplater, takkonstruksjon uten tro har ikke undertak.

Utvendig bordkledning har store råteskader.

Bygningen er ikke vedlikeholdt.

Garasje/ uthus



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Ukjent byggeår, byggeåret er estimert.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på trepæler.

Gulv er av grus/jordmasser.

Vegger er av bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning kant i kant.

Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med bølgeblekkplater.

Avvik: Fundamentering av treklosser er ramlet delvis bort, i bakkant er det tredd under paller som holder veggen oppe. Nedre del av vegger/ kledning har råteskader.

Det er ikke montert undertak, lekkasjer i takplater og det er ikke støpt gulv.

Jordkjeller



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Ukjent byggeår, byggeåret er estimert.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Jordkjelleren er i støpt betong, gulv, vegger og takkonstruksjon.

Utvendig er taket tekket med torv.

Deler av innervegger er påmontert isoporplater.

Ytterdøra er rånet opp og står åpen.

Innvedige betongvegger har saltuslag.

Det er ingen lufting etablert i jordkjelleren.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Ukjent byggeår, byggeåret er estimert.

Standard

Bygget er felleferdig og bør rives.

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen har delvis rast sammen og bør rives.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

168 m²/168 m²

Enebolig: 4 Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, 2 Trapperom, Bad, Teknisk rom, Kjøkken, Stue, Bod

Andre bygg: Garasje, Uthus tilbygget til bolig, Garasje/ uthus, Jordkjeller, Uthus

Bruksareal andre bygg: 225 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 900 000

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

600 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

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

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Drevvassvegen 1003 ,8672 ELSFJORD 136 m² 1935 4 sov	10-11-2022	1 200 000	1 200 000	0	1 200 000	8 824
2 Elsfjordvegen 203 ,8672 ELSFJORD 138 m² 1954 5 sov	23-08-2022	750 000	750 000	0	750 000	5 435
3 Drevvassbygda 10 ,8672 ELSFJORD 107 m² 0 2 sov	17-01-2019	600 000	525 000	0	525 000	4 907
4 Drevvassvegen 1548 ,8672 ELSFJORD 103 m² 1962 3 sov	19-06-2023	480 000	480 000	0	480 000	4 660
5 Drevvassvegen 1559 ,8672 ELSFJORD 194 m² 1880 3 sov	29-09-2022	550 000	720 000	0	720 000	3 711

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	7 251
Brannsyn- feiing, Årlig avgift:	Kr.	840
Slamtømming	Kr.	1 564
Eiendomsskatt:	Kr.	1 798
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	30 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000

Uthus tilbygget til bolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Uthus tilbygget til bolig	Kr.	100 000

Garasje/ uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Garasje/ uthus	Kr.	0

Jordkjeller

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Jordkjeller	Kr.	40 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	0

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 780 000

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.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	900 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Leilighet 1	60			60	16	
Leilighet 2: 1.etg	24			24	5	
Leilighet 2: 2. etg.	84			84		
SUM	168				21	
SUM BRA	168					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 1	Gang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom		
Leilighet 2: 1.etg	Gang , Trapperom , Bad , Gang 2, Teknisk rom		
Leilighet 2: 2. etg.	Trapperom , Gang , Soverom , Kjøkken , Soverom 2, Stue , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Eiendommen er registrert i eiendomsregistret med en boenhet.
Det ble i 2015 innredet ei ny leilighet i bygningen uten at dette er omsøkt.

Plan- og bygningsloven (pbl.) krever at det innhentes tillatelse fra kommunen før de fleste større byggearbeider iverksettes. Det er dette som kalles søknadsplikt – en plikt å søke. Tillatelse innhentes ved å sende inn en komplett byggesøknad til kommunen. Tiltaket (byggeprosjektet) kan normalt ikke starte opp før kommunen gir tillatelse. Plan- og bygningslovens § 20-1 sier at følgende tiltak er søknadspliktige; herunder - Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring.

For å kunne fortsette å bruke denne leiligheten som selvstendig boenhet, må bygningen omsøkes i henhold til krav til selvstendig boenhet gjennom TEK 17.

I matrikkel brev er eiendommen registrert i SEFRAX- registret. SEFRAX-ID Kulturminnebetegnelse: 1824-106/25: BUTIKK, BOLIG, SANDGARD.

Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke byggesøknader på ombygging av boligen.
I byggesøknad skal leiligheter deles inn i brannseksjoner, dette er ikke utført.
Bygningen må omsøkes for at den skal være lovlig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsveier mellom boenheter skal være inndelt i egne brannceller. Dette er ikke utført.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		44		44	14	
SUM		44			14	
SUM BRA	44					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I byggesøknad er det gitt dispensasjon fra veglovens bestemmelser at garasjen kan oppføres i en avstand på 17 meter fra midten av riksvegen.
Dette er ikke utført. Garasjen er oppsatt nærmere enn 17 meter fra midten av vegen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus tilbygget til bolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje		49		49		

Loft		49		49		
SUM		98				
SUM BRA	98					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3	
Loft		Lagerrom , Lagerrom 2	

Garasje/ uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje		17		17		
SUM		17				
SUM BRA	17					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3	

Jordkjeller

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)			
Etasje		7		7		3
SUM		7				3
SUM BRA	7					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		59		59		
SUM		59				
SUM BRA	59					

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.12.2023	Knut Kjønnås	Takstingenør
21.12.2023	Knut Kjønnås	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	230	10		0	1987.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elsfjordvegen 135

Hjemmelshaver

Nilsskog Elin Anne Haugli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Elsfjorden, ca. 40 km. nord for Mosjøen. Avstand til handelssentrum i Korgen er ca. 20 km. Elsfjord ligger i Vefsn kommune i bunnen av Elsfjorden, som er en fjordarm av Ranfjorden. Elsfjord grenser mot Hemnes kommune i nordvest på fjellet Toven, og i øst på fjellene; Selhornet, Grønfjellet og Korgfjellet. På vestsiden av fjorden ligger Elsfjorden naturreservat.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen inngår i Kommunedelplanens arealdel. Arealbruk: Boligbebyggelse. Planidentifikasjon 1824A104.

Ikrafttredelsesdato 15.12.2004.

Arealbruk: Tettbebyggelse, krav om bebyggelsesplan.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke nærmere vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
449 600	2023	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 449 600,-. Årlig eiendomsskatt er kr 1 798,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2024	Eier av boligen har ikke har bebodd eiendommen og har av den grunn liten eller ingen kjennskap til takstobjektet. Derfor er ikke spørsmål i egenerklæring besvart.	Gjennomgått	8	Nei
Linea AS.	12.01.2024	Tilsynsrapport fra Linea vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	7	Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 tilleggsundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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 bolig-omsetningen. 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/ME9332>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

HOLANDSVIKA BOMILJØ AS
Lindsetveien 142

8664 MOSJØEN

Vedtak om retting av feil på elanlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) gjennomførte en kontroll av ditt elektriske anlegg i Elsfjordvegen 135 den 27.10.2023. Det ble under kontrollen funnet feil på det elektriske anlegget, disse er dokumentert i vedlagt tilsynsrapport.

DLE foretar kontroll av elektriske anlegg i samsvar med eltilsynsloven §3 og forskrift om elektriske anlegg (fel) §7. Alle elanlegg som er tilkoblet strømmettet til Linea AS er underlagt tilsyn fra DLE etter krav i eltilsynsloven §8.

Eltilsynsloven §2 sier at elektriske anlegg ikke skal være til fare for liv, helse eller materielle verdier. Forskrift om elektriske anlegg inneholder grunnleggende sikkerhetskrav til det elektriske anlegget, DLE mener at disse kravene ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

VEDTAK:

Du pålegges nå å rette de feil som er beskrevet i tilsynsrapporten snarest og senest innen 16.01.2024, vedtaket er truffet i samsvar med eltilsynsloven § 6 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9.

Begrunnelse for vedtaket:

DLE begrunner vedtaket med at anlegget ikke er tilstrekkelig elsikkert og derfor ikke oppfyller kravene i eltilsynsloven §2. Tilsynsrapporten viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

Du har tidligere mottatt et forhåndsvarsel og tilsynsrapport som beskriver feil i ditt elektriske anlegg, vi har ikke mottatt tilbakemelding om at alle påpekte feil er utbedret er rettet av registrert elvirksomhet.

Dersom du mener at DLEs saksbehandling ikke er riktig, har du rett til å klage på dette vedtaket i samsvar med forvaltningslovens §§ 28-36, klagefristen er tre uker fra du mottok vedtaket.

Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, en eventuell klage må være skriftlig og skal sendes DLE.

Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, denne retten er gitt i forvaltningslovens §§ 18-19.

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Arve Kjønnås
Overingeniør
arve.kjonnas@linea.no



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mosjøen

Industriveien 7
8657 MOSJØEN

MEYER ANN KRISTIN
Elsfjordveien 135

8672 ELSFJORD

Anleggsnummer:
1775080-002

Målnummer:
6970631404280846

Kontrolldato:
27.10.2023

Saksnummer:
105162

PIN-kode
0006

Kontrolltype:
PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
Industri / Verksted / Lager
Elsfjordvegen 135
8672 ELSFJORD

Kontrollert av:
Arve Kjønnås

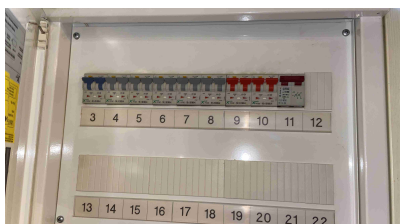
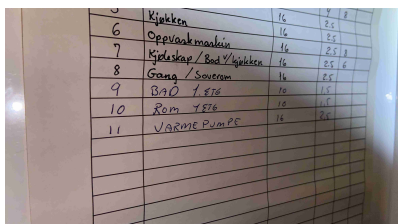
Telefonnummer:
751 00 400

E-post:
arve.kjonnas@linea.no

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

TILSYNSRAPPORT

- 1 Sikringsskap Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil. Jf.fel § 21
Kurs nr 11 mangler forankoblet jordfeilbryter



- 2 Bod Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22
Taklampe hadde misfarging/synlig tegn på at den har vært utsatt for høye temperaturer. Utstyr, ledninger og koblinger må ettersees og utbedres av registrert elvirksomhet. Armaturer av plast har vist seg å være en dårlig løsning der lyset står på over lengre tid. Armaturene blir ofte utsatt for varmgang fra rør / reaktor og plast påvirkes av UV stråling fra lysrør og blir tørr og spør.





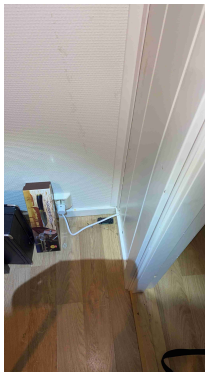
LINEA

3 Kjøkken

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
Stikkontakt for oppvaskmaskin var ikke betryggende festet.

4 Stue

Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36
*Dette gjelder bevegelig kabel/ledning, og er ikke godkjent til dette formål.
Bevegelig ledning til akvarium er tilkoblet på soverom.*



5 Bad

Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22
*Stikkontakt hadde misfarging/synlig tegn på at den har vært utsatt for høye temperaturer.
Utstyr, ledninger og koblinger må etterses og utbedres av registrert elvirksomhet.*



6 Bod

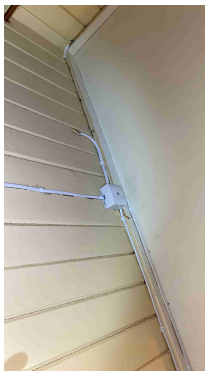
Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20
Koblingsboks manglet deksel, og hadde da ikke tilfredsstillende kapslingsgrad.





Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav.. Jf. fel § 10

DLE har registrert at deler av el.installasjon ikke er fagmessig utført. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Kabler rettes, festes og sjekkes for mekanisk påkjenninger som knappe bøyer og stiftmerker. Alle koblinger i bokser, brytere, stikk og lyspunkt må sjekkes for rett moment, rett fargemerking, riktig lederforlegging, jordfeilvern på kurs, osv.



Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16

VIKTIG INFORMASJON OM SKJØTELEDNINGER OG FORGRENINGSKONTAKTER:
Skjøteledninger og forgreningskontakter kan lett overbelastes og utsettes ofte for større slitasje og påkjenninger enn fastmonterte stikkontakter. Bruken av skjøteledninger og forgreningskontakter bør derfor begrenses til et minimum.

Unngå bruk av skjøteledninger og forgreningskontakter:

- til varmeovner, hvitevarer og annet utstyr som bruker mye strøm
- som permanent løsning
- koblet i serie

Her var skjøteledning benyttet som permanent løsning til varmtvannsbereder

Anlegget ga ikke beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Jf. fel § 22

Varmtvannsberederen fra Oso Hotwater er merket Super S 120 – 2kW 800 0501 og er produsert i perioden 01.04.2010 – 31.01.2011. Dette er en modell/serie som det er avdekket potensiell brannfare på. Det er varmgang i tilkoblingspunktet på tankene som har forårsaket flere branner, og leverandør vil sende deg ny ledning. Produktnummer, produksjonsnummer, navn, adresse og telefonnummer kan sendes på e-post til: ledning@oso.no

Følg linken nedenfor for mer informasjon:

<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/for-bedrifter/elsikkerhet-for-rorleggere/#varmtvannsberedere>



LINEA

10 Garasje

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

Stikkontakt hadde ikke jordforbindelse. For å begrense skadevirkningene ved feil, utstyres elektriske anlegg med jordledninger frem til utstyr og apparater. Manglende jordforbindelse gir derfor risiko for berøringsfare/strømstøt ved feil på utstyr.

11 Garasje

Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20

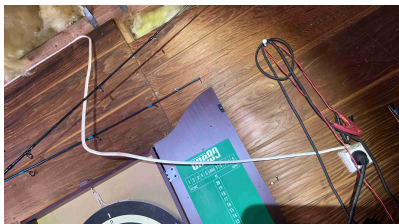
Lysbryter hadde sprukket/knust deksel, og hadde da ikke tilfredsstillende kapslingsgrad. Nytt deksel / ny lysbryter må monteres



12 Garasje

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28

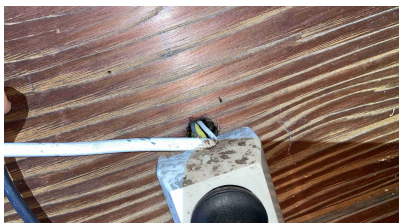
Kabel var ikke betryggende festet ved stikkontakt.



13 Garasje

Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. fel § 28

Dette gjelder kabel/ledning inn til stikkontakt.





LINEA

ELVIRKSOMHET:

.....
Dato Underskrift montør

.....
Dato Stempel og underskrift elvirksomhet

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.

DET LOKALE ELTILSYN:

27.10.2023 *Dokumentet er elektronisk godkjent av Arve Kjønnås og krever ikke signatur*

Dato Underskrift DLE

HOLANDSVIKA BOMILJØ AS
Lindsetveien 142

8664 MOSJØEN

Vedtak om retting av feil på elanlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) gjennomførte en kontroll av ditt elektriske anlegg i Elsfjordvegen 135 den 27.10.2023. Det ble under kontrollen funnet feil på det elektriske anlegget, disse er dokumentert i vedlagt tilsynsrapport.

DLE foretar kontroll av elektriske anlegg i samsvar med eltilsynsloven §3 og forskrift om elektriske anlegg (fel) §7. Alle elanlegg som er tilkoblet strømmettet til Linea AS er underlagt tilsyn fra DLE etter krav i eltilsynsloven §8.

Eltilsynsloven §2 sier at elektriske anlegg ikke skal være til fare for liv, helse eller materielle verdier. Forskrift om elektriske anlegg inneholder grunnleggende sikkerhetskrav til det elektriske anlegget, DLE mener at disse kravene ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

VEDTAK:

Du pålegges nå å rette de feil som er beskrevet i tilsynsrapporten snarest og senest innen 16.01.2024, vedtaket er truffet i samsvar med eltilsynsloven § 6 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9.

Begrunnelse for vedtaket:

DLE begrunner vedtaket med at anlegget ikke er tilstrekkelig elsikkert og derfor ikke oppfyller kravene i eltilsynsloven §2. Tilsynsrapporten viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

Du har tidligere mottatt et forhåndsvarsel og tilsynsrapport som beskriver feil i ditt elektriske anlegg, vi har ikke mottatt tilbakemelding om at alle påpekte feil er utbedret er rettet av registrert elvirksomhet.

Dersom du mener at DLEs saksbehandling ikke er riktig, har du rett til å klage på dette vedtaket i samsvar med forvaltningslovens §§ 28-36, klagefristen er tre uker fra du mottok vedtaket.

Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, en eventuell klage må være skriftlig og skal sendes DLE.

Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, denne retten er gitt i forvaltningslovens §§ 18-19.

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Arve Kjønnås
Overingeniør
arve.kjonnas@linea.no



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mosjøen

Industriveien 7
8657 MOSJØEN

HOLANDSVIKA BOMILJØ AS
Lindsetveien 142

8664 MOSJØEN

Anleggsnummer:
1775080-001

Målernummer:
6970631406070889

Kontrolldato:
27.10.2023

Saksnummer:
105163

PIN-kode
8722

Kontrolltype:
PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
Leilighet
Elsfjordvegen 135
8672 ELSFJORD

Kontrollert av:
Arve Kjønnås

Telefonnummer:
751 00 400

E-post:
arve.kjonnas@linea.no

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

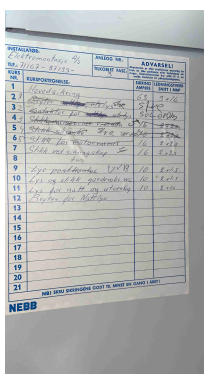
TILSYNSRAPPORT

1 Sikringsskap

Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32

Kursfortegnelse var mangelfull. Informasjon som lastbeskrivelse, type og størrelse på vern, installasjonsmetode, dimensjon/type på kabel/ledninger og eventuelt annen relevant informasjon må kontrolleres og rettes opp.

Sikringer mangler merking.



2 Kjøkken

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28

Kabel var ikke betryggende festet over skap



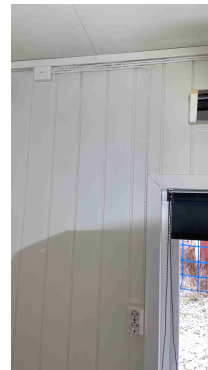
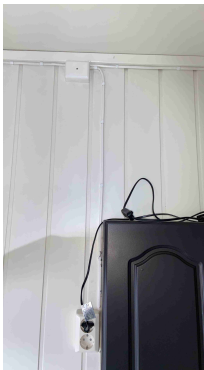


3 Bad

Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter. Jf. fel § 30
Lysarmatur over speil mangler foran koblet lysbryter.

4 Bad

Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav.. Jf. fel § 10
DLE har registrert at deler av el.installasjon ikke er fagmessig utført. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Kabler rettes, festes og sjekkes for mekanisk påkjenninger som knappe bøyer og stiftmerker. Alle koblinger i bokser, brytere, stikk og lyspunkt må sjekkes for rett moment, rett fargemerking, riktig lederforlegging, jordfeilvern på kurs, osv.



5 Vindfang

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
Kabel var ikke betryggende festet.



6 Vindfang

Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. fel § 28
Dette gjelder kabel/ledning inn til taklampe. Ledere ligger i klem over armatur.





LINEA

ELVIRKSOMHET:

.....
Dato Underskrift montør

.....
Dato Stempel og underskrift elvirksomhet

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.

DET LOKALE ELTILSYN:

27.10.2023 *Dokumentet er elektronisk godkjent av Arve Kjønnås og krever ikke signatur*

Dato Underskrift DLE

HOLANDSVIKA BOMILJØ AS
Lindsetveien 142

8664 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Elsfjordvegen 135, 8672 ELSFJORD.

Navn nettkunde: HOLANDSVIKA BOMILJØ AS
Målnummer: 6970631406070889
Anlegget ble sist kontrollert: 27.10.2023
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

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

Arve Kjønnås
Overingeniør

HOLANDSVIKA BOMILJØ AS
Lindsetveien 142

8664 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Elsfjordvegen 135, 8672 ELSFJORD.

Navn nettkunde: HOLANDSVIKA BOMILJØ AS
Målernummer: 6970631404280846
Anlegget ble sist kontrollert: 27.10.2023
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

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

Arve Kjønnås
Overingeniør