

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Husnesveien 136, 8725 UTSKARPEN
 RANA kommune
 gnr. 150,150, bnr. 1,3, snr. 0,0, fnr. 10

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 12315-2437

Referansenummer: QJ7410

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jim Thomas Løkås



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Jim Thomas Løkås

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

jim@vet.no

411 11 466

916 43 859



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • 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

Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad alder og bruk tatt i betraktning. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Fritidsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall. Ukjent type undertak.

Fritidsboligen er utstyrt med takrenner, nedløpsrør, beslag og heldekkende pipebeslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt.

Fritidsboligen har en vestvendt terrasse tilknyttet bygningskroppen på ca. 21 m² med spilerekkverk, samt en frittstående vestvendt markterrasse på ca. 24 m² med malt rekkverk og levegg.

Det er utvendig trapp av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, malte gulvbord og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og MDF himlingspanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbegulv.

Fritidsboligen har mursteinspipe og vedovn.

Fritidsboligen har malte speildører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra 2000.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Veggene har panel. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Badet har ikke sluk, og det er benyttet belegg som tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er laget av laminat og har en nedfelt vask i rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin og et benkmontert kjøleskap.

Det er ventilatorhette i rustfritt stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av PEX-rør med push-koblinger.

Det er avløpsrør av plast.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

Fritidsboligen er utstyrt med to varmtvannsberedere, hvor den ene

forsyner kjøkkenet med varmtvann, mens den andre betjener badet.

Bad: Varmtvannsbereder av merket Oso på 45 liter fra 2021.

Kjøkken: Benkebereder av ukjent type og alder.

El-installasjoner med skrusikringer, jordfeilbryter og måler montert på vegg i soverom.

Overbelastningsvern 20 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Fritidsboligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering av naturlig avrenning. Fritidsboligen har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning/drenerende masser ansees som tilstrekkelig.

Fritidsboligen har støpte fundamenter av betong med overliggende H-bjelker på tilbygget del.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er privat septiktank.

Utvendige vannledninger er Elvestadrør fra 2021. Det er vann fra grunnboret brønn.

Det er eldre septiktank med overløp til grøft.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	49 m ²
Totalpris	1 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest for opprinnelig del av fritidsboligen fra kommunens arkiver. takstingeniøren kan med bakgrunn av manglende godkjente byggetegninger av opprinnelig del av fritidsboligen, ikke vurdere lovligheten/bruken av denne delen.

Det foreligger byggetegninger av tilbygg fra 2000, men ikke ferdigattest for tilbygget.

Det ble søknadspliktig å bygge fritidsboliger i Rana i 1976.

Fritidsboliger som ble oppført før 1976, er derfor å regne som lovlig oppførte med unntak av fritidsboliger nærmere enn 100 meter fra sjø som var søknadspliktige fra 1965.

Bygging og endringer av fritidsboliger som er gjort etter 1976, er søknadspliktig. Eksempler på dette er nybygg, tilbygg, påbygg og veranda over 50 cm over bakken.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

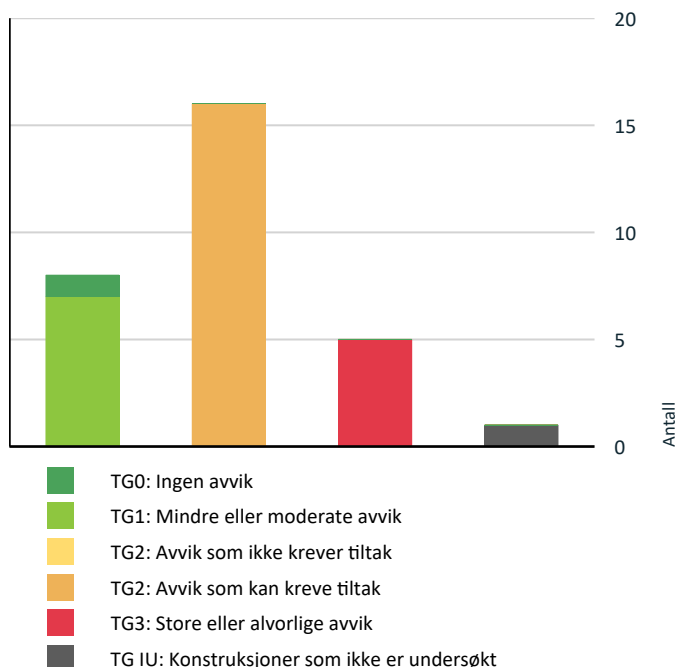
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

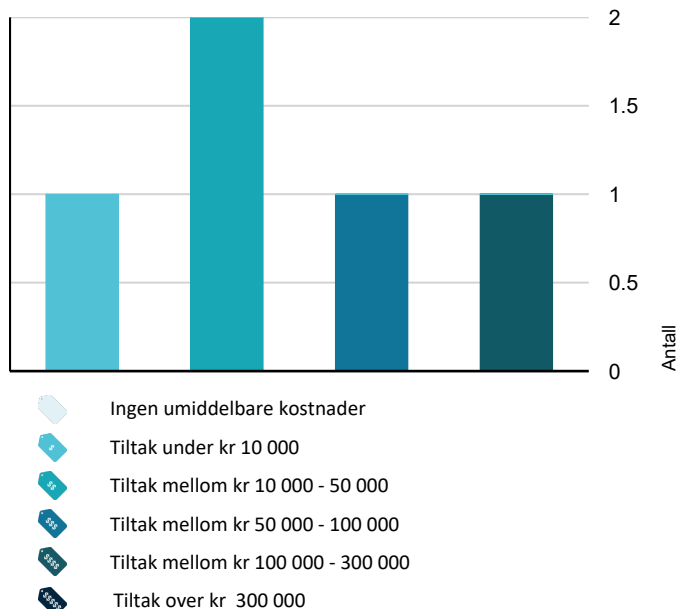
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert at det ikke er montert beslag i overgang mellom yttervegg og terrasse. Manglende beslag vil medføre økt fuktbelastning i overgangen, spesielt ved slagregn og smeltevann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser at det må søkes om ny utslippstillatelse innen oktober 2026. Det bør likevel påregnes at septiktanken må skiftes ut og erstattes med en godkjent løsning for håndtering av gråvann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er i registrert motfall på deler av gulvet, noe som kan føre til at vann renner ut av badet og skaper fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har ikke sluk.
Gulvbelegget på badet har ikke oppkant mot veggene, noe som avviker fra anbefalt utførelse i henhold til våtromsnormen, da dette reduserer evnen til å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

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

Takplater har noe overflaterust.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er avvik:

Det er registrert overflaterust på beslagene i kilrennen, samt ufagmessig utført spillblekk i det innvendige hjørnet mellom den opprinnelige bygningsdelen og takoverbygget. I tillegg er det generelt påvist mangelfull fagmessig utførelse av beslagarbeidene.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dør og kar har noe overflateslitasje.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noen småskader/overflateslitasje i gulv, samt manglende gulvlister ved pipe/brannmur.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøver ble største planavvik registrert i stuen.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det har aldri vært utført feiing eller kontroll av feievesenet, og det foreligger avvik pga. manglende takstige.
Det er registrert hull i pipa etter tidligere røykrør som er tettet, men det er usikkert om tettingen er utført på en tilfredsstillende måte.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-installasjoner med skrusikringer, jordfeilbryter og måler montert på vegg i soverom.
Overbelastningsvern 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at terrenget har fall mot/under fritidsboligen. Fritidsboligen er oppført på pilarer, noe som gir god lufting under bygningen og reduserer risikoen for fuktproblemer i bjelkelaget.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er registrert en gren på avløpsledningen under hytten som mangler tettelokk. Det fremstår som om avløpsvann lekker ut fra denne delen under hytten. De utvendige avløpsledningene er ikke isolert.



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler foring i de innvendige hjørnene mellom benkeskapene, og benkeplaten mot komfyren har ikke avsluttende kanting. Dette kan medføre risiko for vanninntrenging og redusert levetid på benkeplate



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er benyttet panel på veggene på badet i hytta. I henhold til våtromsnormen er panel ikke godkjent for bruk i våtsoner, da materialet ikke er fuktsikkert. Takstingeniøren vurderer likevel løsningen som akseptabel under visse forutsetninger, spesielt dersom det benyttes dusjkabinett som begrenser vannsprut og fuktpåvirkning. Dette baseres på at bad i fritidsboliger vanligvis har lavere og mer sporadisk fuktbelastning enn bad i helårsboliger. Det forutsettes også at ventilasjonen er tilstrekkelig for å sikre uttørking etter bruk.



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

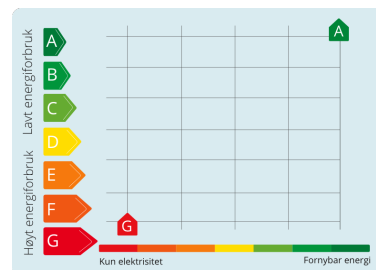
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen var ved befaring benyttet som fritidsbolig av eier.

Standard

Fritidsboligen holder normal standard.

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Fritidsboligen ble tilbygget med bad, soverom og bod. Det foreligger godkjente byggetegninger, men ikke ferdigattest.
------	---------	---

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall. Ukjent type undertak.

Vurdering av avvik:

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

Takplater har noe overflaterust.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



Det er påvist bulker og overflaterust.

Nedløp og beslag

Fritidsboligen er utstyrt med takrenner, nedløpsrør, beslag og heldekkende pipebeslag i metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er registrert overflaterust på beslagene i kilrennen, samt ufagmessig utført spillblekk i det innvendige hjørnet mellom den opprinnelige bygningsdelen og takoverbygget. I tillegg er det generelt påvist mangelfull fagmessig utførelse av beslagarbeidene.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales at beslagløsningene vurderes av en fagkyndig, da det ikke kan utelukkes behov for kostnader knyttet til nødvendige utbedringer for å oppnå en tilfredsstillende konstruksjonsløsning/utførelse.



Det er observert overflaterust på beslagene i kilrennen, samt ufagmessig utført spillblekk i det innvendige hjørnet mellom den opprinnelige bygningsdelen og takoverbygget.

Ufagmessig utførelse av vindskibeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av værslitte vinduer bør påregnes.



Vindu er værslitt



TG 2 Dører

Ytterdør med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør og kar har noe overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Fritidsboligen har en vestvendt terrasse tilknyttet bygningskroppen på ca. 21 m² med spilerekkverk, samt en frittstående vestvendt markterrasse på ca. 24 m² med malt rekkverk og levegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert at det ikke er montert beslag i overgang mellom yttervegg og terrasse. Manglende beslag vil medføre økt fuktbelastning i overgangen, spesielt ved slagregn og smeltevann.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det anbefales å montere beslag eller annen egnet tetting i overgang mellom terrassen og ytterveggen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i rekkverk.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Det er registrert at det ikke er montert beslag i overgang mellom yttervegg og terrasse.

Utvendige trapper

Det er utvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat, malte gulvbord og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og MDF himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen småskader/overflateslitasje i gulv, samt manglende gulvlister ved pipe/brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av manglende listverk bør vurderes.



Skade i gulv



Overflateslitasje.



Manglende gulvlister.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbegulv.

Vurdering av avvik:

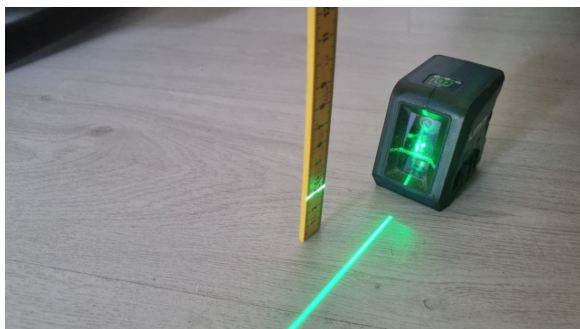
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøver ble største planavvik registrert i stuen.

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.



Kontroll av planavvik



Kontroll av planavvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det har aldri vært utført feiing eller kontroll av feievesenet, og det foreligger avvik pga. manglende takstige.

Det er registrert hull i pipa etter tidligere røykrør som er tettet, men det er usikkert om tettingen er utført på en tilfredsstillende måte.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Feiing og kontroll bør utføres av feievesenet før pipe og ildsted tas i bruk.

Tetting av hull i pipen bør kontrolleres av feievesenet.



Det er rennemerker fra sotluke.



Det er registrert hull i pipa etter tidligere røykrør som er tettet, men det er usikkert om tettingen er utført på en tilfredsstillende måte.

TG 2 Innvendige dører

Fritidsboligen har malte speildører av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Dør subber i terskel.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2000.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet panel på veggene på badet i hytta. I henhold til våtromsnormen er panel ikke godkjent for bruk i våtsoner, da materialet ikke er fuktsikkert. Takstingeniøren vurderer likevel løsningen som akseptabel under visse forutsetninger, spesielt dersom det benyttes dusjkabinett som begrenser vannsprut og fuktpåvirkning. Dette baseres på at bad i fritidsboliger vanligvis har lavere og mer sporadisk fuktbelastning enn bad i helårsboliger. Det forutsettes også at ventilasjonen er tilstrekkelig for å sikre uttørking etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden på vegger i våtsonen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i registrert motfall på deler av gulvet, noe som kan føre til at vann renner ut av badet og skaper fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er registrert svakt motfall.



Det er registrert svakt motfall.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har ikke sluk, og det er benyttet belegg som tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rommet har ikke sluk.

Gulvbelegget på badet har ikke oppkant mot veggene, noe som avviker fra anbefalt utførelse i henhold til våtromsnormen, da dette reduserer evnen til å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere sluk og nytt belegg/tettesjikt med tilfredsstillende oppkant.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Belegget har ikke oppkant.



Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er laget av laminat og har en nedfelt vask i rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin og et benkmontert kjøleskap.

Vurdering av avvik:

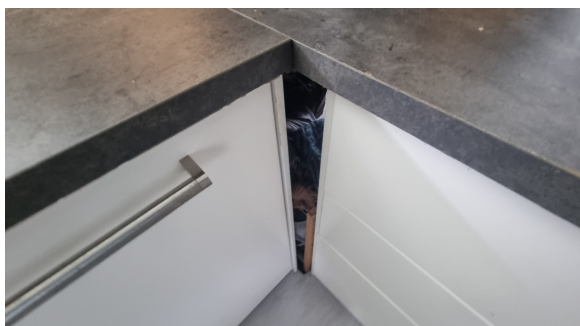
- Det er avvik:

Det mangler foring i de innvendige hjørnene mellom benkeskapene, og benkeplaten mot komfyren har ikke avsluttende kanting. Dette kan medføre risiko for vanninntrenging og redusert levetid på benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere hjørneforing og avsluttende kant på benkeplaten.



Det mangler foring i de innvendige hjørnene mellom benkeskapene.



Benkeplaten mot komfyren har ikke avsluttende kanting.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ventilatorhette i rustfritt stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av PEX-rør med push-koblinger.

Tilstandsrapport



PEX-rør med push-koblinger.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Fritidsboligen er utstyrt med to varmtvannsberedere, hvor den ene forsyner kjøkkenet med varmtvann, mens den andre betjener badet.

Bad: Varmtvannsbereder av merket Oso på 45 liter fra 2021.

Kjøkken: Benkebereder av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder fra 2021. I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.



Benkebereder av ukjent type og alder. I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget. Men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

El-installasjoner med skrusikringer, jordfeilbryter og måler montert på vegg i soverom.

Overbelastningsvern 20 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Ukjent Samsvarserklæring er ikke fremvist

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring foreligger ikke.

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

Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 18.06.2013. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Tilstandsrapport

Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes.
Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)
Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.

Generell kommentar

Oppgradering fra skrusikringer til automatsikringer bør vurderes.



Sikringer, jordfeilbryter og måler.

TG 0 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.

Fritidsboligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering av naturlig avrenning. Fritidsboligen har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning/drenerende masser ansees som tilstrekkelig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen har støpte fundamenter av betong med overliggende H-bjelker på tilbygget del.

Tilstandsrapport



Støpte fundamenter med overliggende H-bjelke.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at terrenget har fall mot/under fritidsboligen. Fritidsboligen er oppført på pilarer, noe som gir god lufting under bygningen og reduserer risikoen for fuktproblemer i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det registreres stående vann under fritidsboligen, bør det iverksettes tiltak for å lede vannet bort fra konstruksjonen for å unngå fuktskader.



Det er registrert at terrenget har fall mot/under fritidsboligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er privat septiktank.
Utvendige vannledninger er Elvestadrør fra 2021. Det er vann fra grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en gren på avløpsledningen under hytten som mangler tettelokk. Det fremstår som om avløpsvann lekker ut fra denne delen under hytten. De utvendige avløpsledningene er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres tettelokk.

Overvåk tilstanden på avløpsledningene om vinteren. Ved problemer med tette rør som følge av frost, må isolering av avløpsledningene påregnes.

Tilstandsrapport



Det er registrert en gren på avløpsledningen under hytten som mangler tettelokk. Det fremstår som om avløpsvann lekker ut fra denne delen under hytten.

TG 3 Septiktank

Det er eldre septiktank med overløp til grøft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det må søkes om ny utslippstillatelse innen oktober 2026. Det bør likevel påregnes at septiktanken må skiftes ut og erstattes med en godkjent løsning for håndtering av gråvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av septiktank må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bygget var ved befarings benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Fundamenter av tre.
Bjelkelag av tre med gulvbord.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Pulttak takkonstruksjon utvendig tekket med bølgeblikkplater.
Malt vindu av tre.
Malt labankdør av tre.

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

Naust



Anvendelse

Benyttet som naust

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Fundamenter av telefonstolper.
Bjelkelag av tre med gulvbord.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater.
Vinduer av tre.
Labankdører av tre.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

49 m²/49 m²

Fritidsbolig: Entré, Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Bod

Andre bygg: Uthus, Naust

Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 650 000

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Fritidsboligen ligger i et attraktivt område for fritidsboliger, og markedet for denne er normalt sett bra.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Husnesveien 151 ,8725 UTSKARPEN 64 m² 1994 3 sov	29-08-2022	2 950 000	2 900 000		2 900 000	45 312
2 Straumsnesveien 110 ,8725 UTSKARPEN 38 m² 1974 1 sov	28-10-2021	1 500 000	1 450 000		1 450 000	38 158
3 Straumsnesveien 171 ,8725 UTSKARPEN 65 m² 2021 3 sov	13-04-2025	2 600 000	2 250 000		2 250 000	34 615
4 Straumsnesveien 103 ,8725 UTSKARPEN 28 m² 1965 2 sov	20-02-2025	850 000	700 000		700 000	25 000
5 Straumsnesveien 160 ,8725 UTSKARPEN 69 m² 1973 2 sov		1 490 000				21 594
6 Straumsnesveien 147 ,8725 UTSKARPEN 43 m² 1965 2 sov		890 000				20 698
7 Straumsnesveien 105 ,8725 UTSKARPEN 99 m² 1965 3 sov	15-06-2017	1 425 000	1 350 000		1 350 000	13 636

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Kommunale avgifter:	Kr.	3 128
Brøyting av vei:	Kr.	2 000
Årlige kostnader for felles borebrønn:	Kr.	1 000
Fritidsrenovasjon iht. prisliste fra HAF; kr. 1 113,- er lagt til grunn:	Kr.	1 113
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 350 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	70 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 550 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

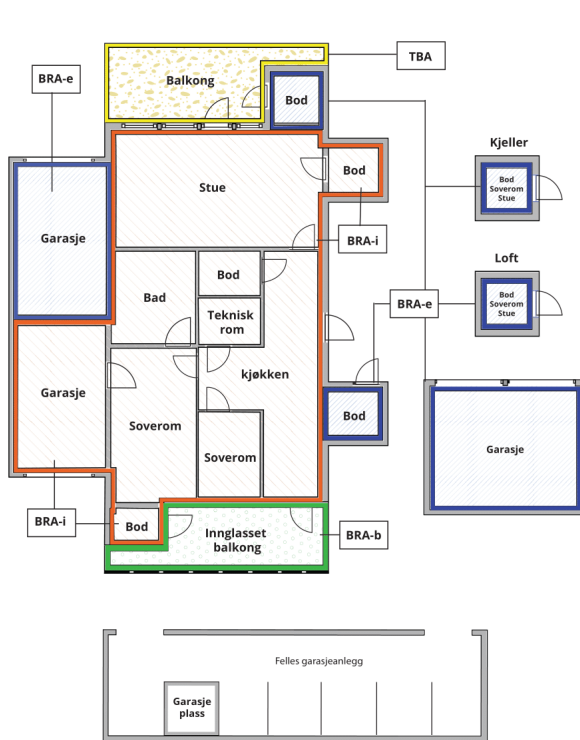
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	49			49	45		49
Hems						5	5
SUM	49				45	5	54
SUM BRA	49						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Bod		
Hems	Soverom (ikke måleverdig takhøyde)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest for opprinnelig del av fritidsboligen fra kommunens arkiver. takstingeniøren kan med bakgrunn av manglende godkjente byggetegninger av opprinnelig del av fritidsboligen, ikke vurdere lovligheten/bruken av denne delen.
Det foreligger byggetegninger av tilbygg fra 2000, men ikke ferdigattest for tilbygget.

Det ble søknadspliktig å bygge fritidsboliger i Rana i 1976. Fritidsboliger som ble oppført før 1976, er derfor å regne som lovlig oppførte med unntak av fritidsboliger nærmere enn 100 meter fra sjø som var søknadspliktige fra 1965.

Bygging og endringer av fritidsboliger som er gjort etter 1976, er søknadspliktig. Eksempler på dette er nybygg, tilbygg, påbygg og veranda over 50 cm over bakken.

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: Vindu på hems er ikke godkjent som rømningsvei.

Uthus

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	46	3
Uthus	0	8
Naust	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	150	1	10	0	97 m ²	REGISTRERINGSBREV (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Husnesveien 136			27.04.1999				27.04.2079

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av bygningsmasse: Thomassen
Tom Ove
Bortfester av tomt: Jørgen Kristian Brendeberg

Kommentar

Takstmannen hadde ved ferdigstilling av rapporten ikke mottatt komplette festeopplysninger (årlig festeavgift etc.). Men disse vil bli opplyst i meglerens.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
1833 RANA	150	3	10	0	50 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Nausttomt									
Hjemmelshaver									
Hjemmelshaver: Tor Einar Husnes									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger ved Husnesveien i Straumen om lag 30 km fra sentrum av Mo i Rana og ca. 17 km fra Utskarpen.
I Utskarpen finner man daglivarebutikk

Adkomstvei

Det er adkomst via privat vei.

Det påløper årlige kostnader for brøyting av veien. Dersom det oppstår behov for utbedringer, fordeles kostnadene mellom fritidsboligene, og beløpet innbetales som et engangsbeløp.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Borebrønn er feller for flere fritidseiendommer.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Eier opplyser om at det må søkes ny utslippstillatelse før oktober 2026.

Regulering

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse

Plannavn: Hytteområder i Straumen

Planidentifikasjon: 9011

Ikrafttredelsesdato: 07.05.1996

Om tomten

Punktfestet festetomt. En del av tomten er opparbeidet med plen, mens resten fremstår som naturtomt.

Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2023). Ikrafttredelse 21.06.2023.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvisitent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en fritidsbolig.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende fritidsboliger.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass/parkeringslomme ved Husnesveien.

Oppvarming

Fritidsboligen blir oppvarmet med strøm og vedfyring.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpte fundamenter.

Bjelkelag av tre med stubbegulv.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 430 000

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	4	Nei
Energiattest	28.08.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	18.06.2013	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Ambita/Infoland	07.08.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	98	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/QJ7410>

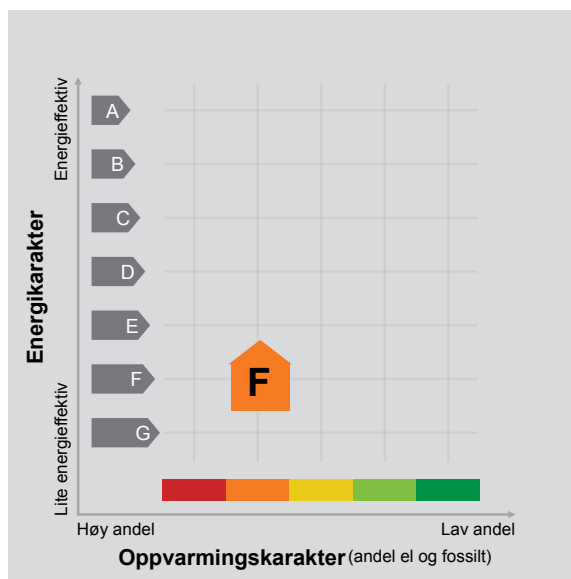
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Husnesveien 136
Postnummer	8725
Sted	UTSKARPEN
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	10
Byggningsnummer	20295937
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161238
Dato	28.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1975
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 49
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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